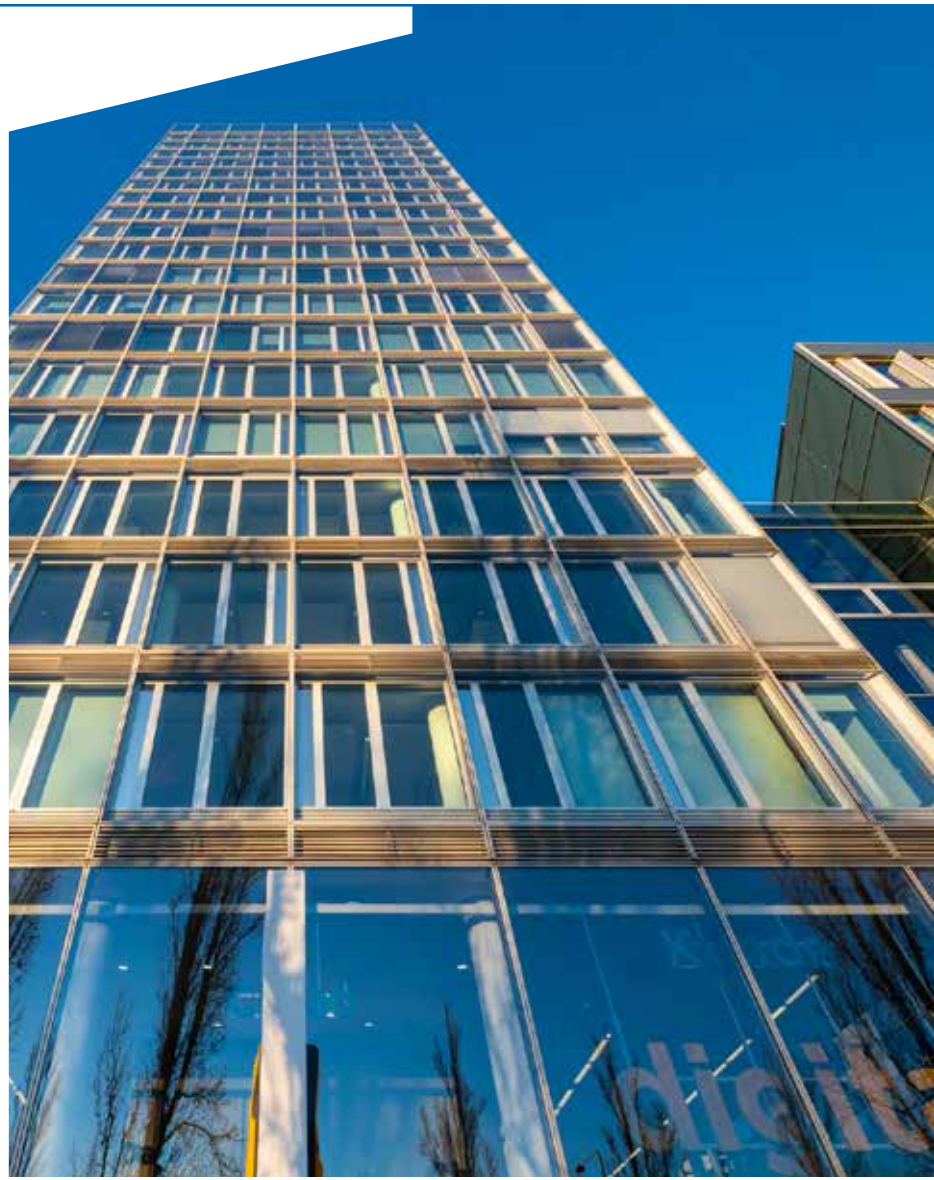
DEMIRE

GESCHÄFTSBERICHT 2021



PROFIL

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG erwirbt und hält Gewerbeimmobilien in mittelgroßen Städten und aufstrebenden Lagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland. Unser Schwerpunkt liegt auf Büroimmobilien mit einer Beimischung von Handels-, Hotel- und Logistikobjekten. Zum 31. Dezember bewirtschafteten wir 64 Objekte mit einer Vermietungsfläche von rund 1 Million Quadratmetern und einem Marktwert von über EUR 1,4 Milliarden. Das Büroobjekt Cielo in Frankfurt ist aufgrund der at-Equity-Bilanzierung in den Immobilienspezifischen Kennzahlen nicht enthalten.

Unseren internationalen und regionalen Mietern bieten wir moderne und funktionale Immobilien für eine langfristige Nutzung. Unsere Aktionäre profitieren von einer attraktiven Rendite-Risikostruktur in einer stabilen Assetklasse. Dies spiegelt sich in einer stabilen Wertentwicklung wider.

82,3

in EUR Millionen **MIETERTRÄGE**, verkaufsbedingter Rückgang um 5,9 % nach EUR 87,5 Millionen im Jahr 2020

39,8

in EUR Millionen **FFO I** (nach Steuern, vor Minderheiten), +1,7 % gegenüber EUR 39,2 Millionen im Jahr 2020

49,7

in % **NETTOVERSCHULDUNGSGRAD (NET-LTV)** gemäß Definition der Anleihe 19/24

KENNZAHLEN

in EUR Mio.	2020	2021
Ertragskennzahlen		
Mieterträge	87,5	82,3
Ergebnis aus der Vermietung	70,2	67,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	– 1,0	1,4
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 22,1	48,8
EBIT	27,7	101,9
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	39,2	39,8
Bilanzkennzahlen (31.12.)		
Bilanzsumme (in TEUR)	1.625,3	1.705,6
Eigenkapitalquote (in %)	36,8	34,7
Net-LTV (in %)	49,2	49,7
Ø Zinskosten, p. a. (in %)	1,71	1,66
Portfoliokennzahlen (31.12.)		
Verkehrswert des Bestands	1.441,5	1.412,5
Annualisierte Vertragsmieten	85,6	78,1
Mietrendite (in %)	5,9	5,5
WALT (in Jahren)	4,8	4,7
Weitere Kennzahlen (31.12.)		
NAV (unverwässert)	625,3	629,0
NAV je Aktie (unverwässert)	5,91	5,96
EPRA Leerstandsquote* (in %)	6,9	11,0

* Exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien und Projektentwicklungen

INHALT

Legende zur Navigation durch den Geschäftsbericht:

Verweis zum Inhaltsverzeichnis

Verweis auf eine andere Seite innerhalb des Geschäftsberichts

Verweis auf Internetseiten

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29
Mehr Größe pro Objekt 30
Ertragspotenziale gesteigert 32
Am Puls der Zeit 34

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101
Konzerngewinn- und -Verlustrechnung 102
Konzerngesamtergebnisrechnung 103
Konzernbilanz 104
Konzernkapitalflussrechnung 106
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108
Konzernanhang 110
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176
Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189
Angaben zur Immobilienbewertung 190
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2021 191
Anlagenspiegel 195
Grundlegende Daten der Gesellschaft 196
Angaben nach EPRA 197
Kontakte & Impressum 208

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE	24
Portfolio im Überblick	27

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

BRIEF DES VORSTANDS

Sehr geehrte Damen und Herren,

bevor wir auf die Entwicklung der DEMIRE im Jahr 2021 eingehen, ist es uns ein Bedürfnis, die aktuellen Entwicklungen aus Sicht des Vorstands einzuordnen. Denn in diesem März des Jahres 2022 überschlagen sich die weltpolitischen Ereignisse. Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine markiert eine historische Zäsur. Wir sehen Bilder, die wir im Europa des 21. Jahrhunderts nicht mehr für möglich gehalten haben. Unsere Gedanken sind bei den Opfern dieses Konflikts, der kaum absehbare Folgen für die Ukraine, den europäischen Kontinent und die Welt haben wird.

Der Krieg in der Ukraine hat die COVID-19-Pandemie, das bislang dominierende Thema in der öffentlichen Wahrnehmung, ein Stück weit in den Hintergrund gerückt. Das lag nicht zuletzt daran, dass die Entwicklung 2021 Anlass zur Hoffnung bot: Vielerorts in Europa und auch in Deutschland wurden pandemiebedingte Einschränkungen im Jahresverlauf zurückgefahren oder aufgehoben. Dennoch hat das SARS-CoV-2-Virus auch im zurückliegenden Jahr den Alltag vieler Menschen und Unternehmen spürbar beeinflusst. Vermehrt wurden die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie sichtbar: Ein eher zögerliches Wachstum und die Rückkehr der Inflation in Europa stellen die Wirtschaft vor Herausforderungen.

„In diesen Zeiten der wirtschaftlichen Unsicherheit steht die DEMIRE mit ihrem diversifizierten Portfolio weiterhin für Stabilität und Verlässlichkeit.“

Der Vorstand der DEMIRE
Deutsche Mittelstand Real Estate AG:
Ingo Hartlief (FRICS), Vorstandsvorsitzender (rechts),
und Tim Brückner, Finanzvorstand (links)

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

„In Zeiten hoher Unsicherheit zeigt sich die Bedeutung unseres aktiven Asset-Management-Ansatzes deutlich: Intensive Gespräche mit unseren Mietern, ein vorausschauendes Mietermanagement und eine hohe Vermietungsleistung waren und sind Schlüsselkomponenten für wirtschaftliche Stabilität."

INGO HARTLIEF (FRICS), Vorstandsvorsitzender

In diesen Zeiten der wirtschaftlichen Unsicherheit steht die DEMIRE mit ihrem diversifizierten Portfolio weiterhin für Stabilität und Verlässlichkeit. Trotz der Pandemie konnten wir für die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) einen Rekord von EUR 39,8 Millionen verzeichnen. Auch das EBIT legt mit EUR 101,9 Millionen im Vergleich zum Vorjahr (EUR 27,7 Millionen) erheblich zu. Diese auch durch die Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien getragene Entwicklung ist das erfreuliche Ergebnis unseres aktiven Asset- und Portfolio Managements. Die Mieterträge von EUR 82,3 Millionen sind im Vergleich zum Vorjahresrekordwert von EUR 87,5 Millionen verkaufsbedingt rückläufig, aber weiterhin auf einem hohen Niveau. Der Ankauf des Objektes Cielo in Frankfurt fließt dabei nicht in die Mieterträge ein, da die Zuflüsse des Joint Venture aufgrund der „at-Equity-Bilanzierung" als Beteiligungserträge im Finanzergebnis aufgeführt werden.

Ein wichtiger Erfolgsfaktor im Umgang mit den pandemiebedingten Herausforderungen war die konsequente Umsetzung unserer „REALize-Potential"-Strategie. Alle vier Säulen (Acquisition, Asset-Management, Financials, Processes) haben einen Beitrag zur Resilienz unseres Portfolios und zur Verbesserung wesentlicher operativer und portfoliobezogener Kennzahlen geleistet. Aktuell ergänzen wir die vier Säulen unserer „REALize-Potential"-Strategie um den Bereich ESG. Neben einer Erfassung umweltbezogener Bestandsdaten erarbeiten wir ein Konzept für die ganzheitliche und strategische Weiterentwicklung der DEMIRE mit Blick auf das Thema Nachhaltigkeit.

In Zeiten hoher Unsicherheit zeigt sich die Bedeutung unseres aktiven Asset-Management-Ansatzes deutlich: Intensive Gespräche mit unseren Mietern, ein vorausschauendes Mietermanagement und eine hohe Vermietungsleistung waren und sind Schlüsselkomponenten für wirtschaftliche Stabilität. Durch erfolgreiche Mietvertragsabschlüsse bzw. Prolongationen mit bonitätsstarken Mietern, beispielsweise in Leipzig, Essen oder Quickborn, konnte die Mieterbasis gestärkt werden. Insgesamt wurde mit einer Vermietungsleistung von rund 182.700 m² der Rekordwert des Vorjahres von rund 177.000 m² erneut übertroffen. Auf Portfolioebene haben wir zudem weitere Bereinigungen vorgenommen, indem wir uns von Objekten getrennt haben, die nicht in die langfristige strategische Ausrichtung passen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

„Ein wichtiger Erfolgsfaktor im Umgang mit den pandemiebedingten Herausforderungen war die konsequente Umsetzung unserer „REALize-Potential"-Strategie."

TIM BRÜCKNER, Finanzvorstand

Das Finanzergebnis unterstreicht den Erfolg unserer fortlaufenden Anstrengungen, die Finanzierungsstruktur der Gesellschaft stets zu verbessern. Durch die Refinanzierung mehrerer Assets konnten wir die durchschnittlichen nominalen Finanzierungskosten von 3,0 % Ende 2018 über 1,71 % Ende 2020 auf nun 1,66 % zum Ende des Jahres 2021 senken. Das entspricht einer Verringerung der Zinslast um mehrere Millionen Euro im Jahr, die unmittelbar der FFO zugutekommt. Die unterjährige Abstufung des Moodys-Rankings auf das Niveau von Ba3 liegt in der Ausschüttung einer Dividende und nicht in der operativen Entwicklung der DEMIRE begründet.

Unser herzlicher Dank für das Erreichte geht einmal mehr an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der DEMIRE. Ihr außergewöhnliches Engagement ist das Fundament unseres Erfolgs. Gleichsam danken wir unseren Investoren für ihre fortlaufende Treue und Unterstützung.

Und so blicken wir zuversichtlich in die Zukunft. Für das Jahr 2022 erwartet die DEMIRE nach der erfolgreichen Portfoliobereinigung in den letzten beiden Jahren Mieterträge zwischen EUR 78,0 und 80,0 Millionen. Die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) sollen dabei stabil bleiben und zwischen EUR 38,5 und 40,5 Millionen liegen.

Erlauben Sie zum Abschluss noch eine Einordnung der aktuellen Lage für unsere Gesellschaft. Die wirtschaftlichen und geopolitischen Konsequenzen sind nicht klar absehbar, unmittelbar betroffen vom Krieg in der Ukraine ist die DEMIRE nicht. Die Jahre der COVID-19-Pandemie haben jedoch gezeigt, dass die DEMIRE auch in turbulenten Zeiten resilient aufgestellt ist. Wir freuen uns über die Loyalität und das Vertrauen aller Aktionäre, Mitarbeiter, Freunde und Partner, die die DEMIRE auf ihrem weiteren Wachstumskurs begleiten.

Langen, den 16. März 2022

Ihr Vorstand der DEMIRE AG

Ingo Hartlief (FRICS)
Vorstandsvorsitzender

Tim Brückner
Finanzvorstand

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

VORSTAND

Ingo Hartlief (FRICS) (Vorstandsvorsitzender)
Vorstandsvorsitzender seit 20. Dezember 2018
Bestellung bis zum 31. Dezember 2024

Ingo Hartlief (geb. 1965) ist seit 20. Dezember 2018 Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Langen. Herr Hartlief war vom 15. Januar bis zum 20. Mai 2019 Vorstandsvorsitzender (CEO) der Fair Value REIT-AG, deren stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats er seitdem ist. Der Diplom-Kaufmann war vorher Geschäftsführer der CORPUS SIREO Real Estate GmbH in Köln. Von 2002 bis 2010 war Herr Hartlief bei der Union Investment Real Estate GmbH in Hamburg als Geschäftsleiter tätig. Bei der Viterra AG (heute Vonovia SE) in Essen/Bochum war er von 1996 bis 2002 als Bereichsleiter und als Geschäftsführer der Viterra Gewerbeimmobilien GmbH beschäftigt. In den Jahren 1991 bis 1996 hat Herr Hartlief für die VEBA AG in Düsseldorf im Bereich Konzernentwicklung gearbeitet. Ingo Hartlief ist Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).

Tim Brückner (Finanzvorstand)
Finanzvorstand seit 1. Februar 2019
Bestellung bis zum 31. Dezember 2024

Tim Brückner (geb. 1977) ist seit 1. Februar 2019 Finanzvorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Langen. Mit Wirkung zum 20. Mai 2019 wurde er zudem zum Vorstandsvorsitzenden (CEO) der Fair Value REIT-AG bestellt. Der gelernte Bankkaufmann arbeitete von 2012 bis 2019 für die Corpus Sireo Real Estate, unter anderem als Geschäftsführer der Tochtergesellschaft in Luxemburg und als Head of Portfolio Management. In den Jahren 2007 bis 2012 war Herr Brückner bei der Rothschild GmbH tätig, zuletzt als Vice President. Von 2005 bis 2007 arbeitete er im Bereich Global Advisory bei HSBC in London. Herr Brückner erlangte in den Jahren 2000 bis 2005 den Bachelor of Business Administration, Banking and Finance und den Master of Arts (Banking & Finance) an der Hochschule für Bankwirtschaft/Frankfurt School of Finance & Management. Während seines Studiums war er als Analyst bei der BHF Bank AG sowie bei ING Investment Banking tätig.

AUFSICHTSRAT

Prof. Dr. Alexander Goepfert (Aufsichtsratsvorsitzender)
Aufsichtsratsvorsitzender seit 27. Juni 2018

Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen:

— Einfaches Mitglied des Beirats der shareDnC GmbH, Köln
— Vorsitzender des Kuratoriums des EBS Real Estate Management Institut, Wiesbaden
— Mitglied des Aufsichtsrats der PROXIMUS Real Estate AG, Köln
— Vizepräsident des Institut der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (iddiw), Frankfurt

Prof. Dr. Alexander Goepfert (geb. 1956) ist Doktor der Rechtswissenschaften und leitet als Honorarprofessor an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht in Wiesbaden/Oestrich-Winkel das Competence Center für Immobilienwirtschaftsrecht. Von 2019 bis 2021 war ist er Senior Advisor von Apollo Global Management, einem der weltweit führenden Private Equity Investoren. Seit 2011 ist Prof. Dr. Alexander Goepfert Partner der Rechtsanwaltssozietät Noerr LLP, bei welcher er die internationale Noerr Real Estate Investment Group leitete. Davor war Prof. Dr. Alexander Goepfert langjährig als Partner bei Freshfields Bruckhaus Deringer LLP und der Vorgängersozietät Bruckhaus Westrick Stegemann in Düsseldorf tätig. Er gilt seit vielen Jahren als einer der wichtigsten Berater der deutschen Immobilienwirtschaft, wobei Prof. Dr. Goepfert sich auf die Strukturierung komplexer Immobilientransaktionen unter besonderer Einbeziehung von Finanz-, Steuer- und Planungsaspekten spezialisiert hat.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Frank Hölzle (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 14. Februar 2017

Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen:

— Mitglied des Verwaltungsrats der Grey Sky Properties AG, Basel
— Vorsitzender des Beirats der clickworker GmbH, Essen
— Vorsitzender des Aufsichtsrats der mobileObjects AG, Büren
— Vorsitzender des Beirats der rankingCoach GmbH, Köln
— Mitglied des Verwaltungsrats der SIC Invent AG, Basel/Schweiz
— Mitglied des Beirats der SevDesk GmbH, Offenburg
— Aufsichtsratsvorsitzender der Fair Value REIT-AG, Frankfurt
— Mitglied des Aufsichtsrats der Evana AG, Saarbrücken
— Mitglied des Beirats der KUGU Home GmbH, Berlin
— Mitglied des Beirats der Allmyhomes GmbH, Berlin

Frank Hölzle (geb. 1968) ist Diplom-Volkswirt und seit 2015 CEO der Care4 AG, einem Single Family Office mit Sitz in Basel, Schweiz. Seit 2010 ist er bei der Care4 AG beschäftigt. Von 2003 bis 2010 war Herr Hölzle Vorstand und Partner der eCapital entrepreneurial Partners AG, einer Venture Capital Gesellschaft mit Sitz in Münster. 2002 wurde Herr Hölzle Geschäftsführer der HvM-Consulting GmbH mit Sitz in Düsseldorf, nachdem er von 1998 bis 2002 in Marl und Frankfurt am Main als Prokurist und Geschäftsführer einer börsennotierten Beteiligungsgesellschaft tätig war.

Prof. Dr. Kerstin Hennig (Mitglied des Aufsichtsrats)
Mitglied des Aufsichtsrats seit 29. Mai 2019

Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen:

— Einfaches Mitglied des Aufsichtsrats der DWS Grundbesitz GmbH, Frankfurt
— Mitglied des Executive Committee des Urban Land Institute (ULI), Washington D. C.
— Mitglied des Vorstands des Real Estate Brand Club, Berlin
— Mitglied des Beirats Institutionelle Investoren Hotel, Frankfurt
— Mitglied des Präsidiums des Institut der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (iddiw), Frankfurt
— Mitglied des Vorstands der ZIA Deutschland Mitte

Prof. Dr. Kerstin Hennig (geb. 1964) ist Dr. rer. pol., Senior Professorin für Real Estate Management und seit 2018 Leiterin des EBS Real Estate Management Institutes (REMI) an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht. Sie lehrt und forscht auf dem Gebiet der Immobilienökonomie mit den Schwerpunkten Real Estate Innovation & Entrepreneur- and Leadership, Real Estate Major Future Trends sowie Real Estate Management. In den letzten Jahren war Prof. Dr. Kerstin Hennig zudem in der Immobilienbranche mit den Schwerpunkten Real Estate Management und Investment tätig. Ihre bisherigen beruflichen Stationen waren unter anderem bei den Firmen debis Immobilienmanagement, Tishman Speyer Properties, UBS AG, IVG Immobilien AG und Groß & Partner. Parallel war Prof. Dr. Kerstin Hennig regelmäßig als Dozentin und Lehrbeauftragte an verschiedenen Hochschulen und Instituten tätig.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 die ihm gemäß Gesetz und Satzung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sowie gemäß seiner Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben und Verantwortungen wahrgenommen.

Aufsichtsrat und Vorstand pflegten im gesamten Geschäftsjahr eine kontinuierliche Zusammenarbeit und einen intensiven und konstruktiven Austausch. Neben den in diesem Bericht explizit genannten Themen erstreckte sich dies auch auf alle weiteren wesentlichen Fragen zur Gesellschaft und zum Konzern. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand regelmäßig beraten. Er hat die Führung der Geschäfte unter dem Gesichtspunkt der Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit überwacht. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand unmittelbar in Entscheidungen eingebunden, die von grundsätzlicher Bedeutung für die Gesellschaft oder den Konzern waren.

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat wie in den Vorjahren anhand regelmäßiger schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte. Hierbei wurden wesentliche Fragen zur Entwicklung der für die Gesellschaft und den Konzern relevanten Märkte, zu potenziellen und tatsächlichen Immobilientransaktionen, zur kurz- und langfristigen Unternehmensplanung sowie zum aktuellen Gang der Geschäfte eingehend erörtert. Die Lage der Gesellschaft und des Konzerns einschließlich der Liquiditäts-, Finanzierungs- und Risikolage, das konzernweite Risikomanagementsystem, die laufenden Immobilienprojekte und die strategische Weiterentwicklung des Konzerns waren ebenfalls Bestandteil der Diskussionen. Die vom Vorstand bereitgestellten Informationen wurden vom Aufsichtsrat bezüglich ihrer Plausibilität kritisch überprüft.

Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den zuvor verabschiedeten Plänen und Zielen sowie geeignete Maßnahmen, diesen Abweichungen zu begegnen bzw. diese im Kapitalmarkt zu kommunizieren, wurden vom Vorstand im Einzelnen erläutert und vom Aufsichtsrat geprüft. Zu den Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands haben die Mitglieder des Aufsichtsrats, soweit dies nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen sowie den Geschäftsordnungen erforderlich war, nach gründlicher Prüfung und Beratung ihre Zustimmung gegeben.

Über besondere Geschäftsvorgänge, die für die Beurteilung von Lage und Entwicklung sowie für die Leitung der Gesellschaft bzw. des Konzerns aus Sicht des Vorstands von wesentlicher Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsratsvorsitzende durch den Vorstand auch zwischen den Sitzungen des Aufsichtsrats mündlich und durch schriftliche Berichte in Kenntnis gesetzt. Zustimmungspflichtige Angelegenheiten legte der Vorstand zeitnah zur Beschlussfassung vor. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats stand persönlich in engem Kontakt mit dem Vorstand und hat sich regelmäßig über den aktuellen Geschäftsgang und die wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert. Auch außerhalb von Sitzungen hat er die übrigen Aufsichtsratsmitglieder informiert und Entwicklungen mit ihnen erörtert.

Berater- oder sonstige Dienstleistungsbeziehungen zwischen Aufsichtsratsmitgliedern und der Gesellschaft bestanden im Jahr 2021 erneut nicht. Prof. Dr. Alexander Goepfert ist über eine Beteiligungsgesellschaft an der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main, mit einer Minderheit beteiligt. Diese Gesellschaft ist seit Juli 2021 Eigentümer der Büroimmobilie Cielo. Mit der EBS Universität für Wirtschaft und Recht gemeinnützige GmbH besteht seit 2019 eine Zuwendungsvereinbarung. Frau Prof. Dr. Kerstin Hennig ist Head des EBS Real Estate Management Institute. Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, sind im Berichtsjahr nicht aufgetreten.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS IM GESCHÄFTSJAHR 2021
Prof. Dr. Alexander Goepfert (Vorsitzender)
Frank Hölzle (stellvertretender Vorsitzender)
Prof. Dr. Kerstin Hennig (Mitglied)

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Im November 2021 hat sich ein Prüfungsausschuss konstituiert, dem Frank Hölzle als Vorsitzender vorsteht. Weitere Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Prof. Dr. Alexander Goepfert und Prof. Dr. Kerstin Hennig.

Arbeit des Plenums im Berichtsjahr

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2021 zu einer Präsenzsitzung am 28. April 2021 im Anschluss an die Hauptversammlung zusammengekommen. Darüber hinaus hat er in 13 Telefon- und Videokonferenzen jeweils aktuelle Themen diskutiert, insbesondere im Zusammenhang mit der Abhaltung der ordentlichen Hauptversammlung, den Auswirkungen der Pandemie, dem Ankauf eines großen Objekts, der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft sowie in Bezug auf verschiedene An- und Verkaufstransaktionen. Die Aufsichtsratsmitglieder haben jeweils vollständig, also zu 100 %, an den insgesamt 14 physischen und virtuellen Aufsichtsratssitzungen teilgenommen.

ERSTES QUARTAL 2021

Im ersten Quartal 2021 fanden sieben Sitzungen des Aufsichtsrats in Form von Videokonferenzen statt.

Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat am 4. März 2021 die Entsprechenserklärung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sowie den Corporate Governance-Bericht verabschiedet.

In den weiteren Sitzungen hat der Aufsichtsrat die Billigung des Jahres- und des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres 2020 einschließlich des zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern beschlossen, womit dieser festgestellt wurde. Zudem wurde in separaten Sitzungen über die aktuelle Geschäftsentwicklung unterrichtet, die Unternehmensplanung 2021 diskutiert und über das Risikomanagement der DEMIRE AG, auch vor dem Hintergrund der anhaltenden Corona-Pandemie, beraten. Zudem hat sich der Aufsichtsrat verschiedenen An- und Verkaufstransaktionen gewidmet, die vom Vorstand präsentiert wurden. Weiter beschloss der Aufsichtsrat zusammen mit dem Vorstand, dass die ordentliche Hauptversammlung 2021 der DEMIRE AG in diesem Jahr am 28. April 2021 ohne physische Präsenz der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten in rein virtueller Form abgehalten werden soll.

ZWEITES QUARTAL 2021

Am 28. April fand die ordentliche Hauptversammlung der DEMIRE AG erneut in virtueller Form und ohne physische Präsenz der Aktionäre statt. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Tagesordnungspunkte, unter anderem die Ausschüttung einer Dividende und die Wiederwahl der Aufsichtsratsmitglieder wurden allesamt von den Aktionären mit großer Mehrheit angenommen.

In der anschließenden physischen Sitzung hat sich der Aufsichtsrat konstituiert, und in einer weiteren Videokonferenz im zweiten Quartal hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit möglichen An- und Verkäufen diverser Objekte befasst.

DRITTES QUARTAL 2021

Im dritten Quartal wurde in zwei virtuellen Sitzungen über die weitere strategische Ausrichtung der DEMIRE AG diskutiert. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand umfangreich über die Neuvergabe der Property-Management-Leistungen, sowie über den aktuellen Stand der laufenden Geschäftsprozesse informieren und sich über die wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichten lassen.

VIERTES QUARTAL 2021

Im vierten Quartal kam der Aufsichtsrat erneut zu drei Videokonferenzen zusammen. Der Aufsichtsrat beschäftigte sich erneut eingehend mit der weiteren strategischen Ausrichtung der Gesellschaft, insbesondere dem von den beiden Hauptaktionären erwogenen Verkauf ihrer Beteiligung, und stimmte in diesem Zusammenhang nach ausführlicher Erörterung einer Kostenübernahmevereinbarung zu, die zwischen dem Vorstand und den beiden Hauptaktionären vereinbart wurde. Der Aufsichtsrat hat sich ferner ausführlich mit den Prüfergebnissen im Zusammenhang mit Compliance, Risikomanagement, Datenschutz und interner Revision befasst sowie die neuen Anforderungen des Gesetzes zur Steigerung der Finanzmarktintegrität (FISG) erörtert.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Auch wurde ein Prüfungsausschuss unter Leitung des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden Frank Hölzle konstituiert. Zudem wurde der Aufsichtsrat über die laufende Geschäftsentwicklung sowie über den Ausblick für 2022 informiert.

Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 ABS. 1 AKTG

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2021 ein – über Apollo Global Management LLC – von der BRH Holdings GP, Ltd. abhängiges Unternehmen im Sinne des § 312 AktG. Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat deshalb gemäß § 312 Abs. 1 AktG einen Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen („Abhängigkeitsbericht") aufgestellt, der die folgende Schlusserklärung enthält:

„Unsere Gesellschaft hat nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Maßnahmen im Sinne des § 312 AktG wurden im Berichtsjahr weder getroffen noch unterlassen."

Der Aufsichtsrat hat den Abhängigkeitsbericht rechtzeitig erhalten und geprüft. Der Abschlussprüfer hat an der entsprechenden Sitzung teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und stand für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Am 16. März 2022 hat der Abschlussprüfer den Abhängigkeitsbericht mit folgendem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen:

„Auftragsgemäß haben wir den Bericht des Vorstands nach § 312 AktG über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 313 AktG für das Geschäftsjahr 2021 geprüft. Da nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung keine Einwendungen zu erheben sind, erteilen wir nach § 313 Abs. 3 Satz 1 AktG folgenden Bestätigungsvermerk:

Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,

2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war."

Der Aufsichtsrat teilt die Auffassung des Abschlussprüfers. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat erhebt dieser keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands zum Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen.

DANK DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns für ihr großes Engagement insbesondere im Rahmen der Abschlüsse, des auch in der Corona-Pandemie erfolgreichen Asset-Managements, der Transaktions- und Finanzierungsaktivitäten sowie für die insgesamt konstruktive Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2021.

Dieser Bericht wurde vom Aufsichtsrat in seiner telefonischen Sitzung am 16. März 2022 eingehend erörtert und festgestellt.

Frankfurt am Main, 16. März 2022

Prof. Dr. Alexander Goepfert
Aufsichtsratsvorsitzender

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

DIE DEMIRE AM KAPITALMARKT

DEMIRE-Aktie im Überblick

Das Grundkapital der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG besteht aus 107,78 Millionen auf den Inhaber lautenden Aktien, die an der Frankfurter Wertpapierbörse und auf der elektronischen Handelsplattform XETRA zum Handel zugelassen sind.

KENNZAHLEN DER DEMIRE-AKTIE

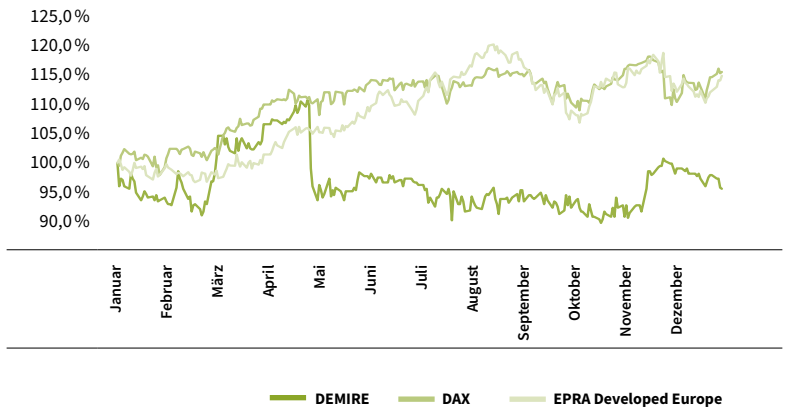
Aktie	31.12.2020	**31.12.2021**
ISIN	DE000A0XFSF0	DE000A0XFSF0
Kürzel/Ticker	DMRE	DMRE
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA Freiverkehr Stuttgart, Berlin, Düsseldorf	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA Freiverkehr Stuttgart, Berlin, Düsseldorf
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)	Regulierter Markt (Prime Standard)
Designated Sponsors	BaaderBank, Pareto Securities AS	BaaderBank, Pareto Securities AS
Grundkapital	EUR 107.777.324	EUR 107.777.324
Anzahl Aktien	107.777.324	107.777.324
Schlusskurs 31.12. (XETRA)	EUR 4,51	EUR 4,30
Ø-tgl. Handelsvolumen 1.1. – 31.12.	10.625	13.565
Marktkapitalisierung	EUR 486 Millionen	EUR 463 Millionen
Streubesitz < 3 % (in %)	7,39	7,15

Entwicklung des Aktienmarkts und der DEMIRE-Aktie

Das Börsenjahr 2021 verlief für die Kapitalmärkte insgesamt positiv, die Erholung des zweiten Halbjahres 2020 setzte sich 2021 fort. Nach der zunehmenden Verfügbarkeit von Impfstoff gegen COVID-19 verlor die Pandemie an den Finanzmärkten zunehmend ihren Schrecken. Zudem unterstützten die Notenbanken die Märkte mit weiterhin niedrigen Zinsen und der fortgesetzten Bereitstellung von Liquidität durch Anleihekaufprogramme.

Zahlreiche Indizes wie der DAX erreichten im vierten Quartal 2021 neue Höchststände. Der deutsche Leitindex DAX schloss zum Jahresende bei 15.885 Punkten. Das entspricht gegenüber dem Jahresende 2020 einem Plus von 15,7 %.

KURSENTWICKLUNG 2021



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Der Kurs der DEMIRE-Aktie entwickelte sich schwächer als der Index der europäischen Immobilienaktien EPRA Developed Europe und der DAX. Er beendete das Jahr mit einem Jahresminus von 4,4 % und landete bei einem Wert von EUR 4,30.

Unter Berücksichtigung der Dividendenzahlung von EUR 0,62 je Aktie beträgt die Rendite 9,3 %. Sie liegt damit nur leicht hinter den Vergleichsindizes.

Dividende

Für das Geschäftsjahr schüttete die DEMIRE ihren Aktionären im Mai 2021 gemäß Hauptversammlungsbeschluss eine Dividende in Höhe von EUR 0,62 je Aktie aus, nach EUR 0,54 je Aktie im Vorjahr. Damit lag die Dividendenrendite erneut deutlich über der Rendite anderer Immobilienwerte.

Entwicklung der DEMIRE-Anleihen

Auf den europäischen Anleihenmärkten schwankten die Kurse 2021 erneut; dabei ging die Volatilität gegenüber dem Vorjahr zurück. Auch hier spiegelte sich die anhaltende Niedrigzinspolitik der Zentralbanken wider. Sie trieb die Nachfrage, was zu hohen Kursen und niedrigen Renditen führte. Zu Jahresanfang 2021 handelte die DEMIRE-Anleihe zu 98,0 %. Analog zur Volatilität des Gesamtmarkts schwankte im Jahresverlauf auch die Anleihe der DEMIRE. Im Minimum handelte die Anleihe am 19. Oktober bei 91,9 % und schloss das Jahr bei 98,8 %.

UNTERNEHMENSANLEIHE 2019/2024

Name	DEMIRE Senior Notes 2019/2024
Emittent	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Rating	Ba3 (Moody's)
Börsenzulassung/-notierung	Freiverkehr der Luxemburger Wertpapierbörse (Euro MTF)
Angew. Recht	Deutsches Recht
ISIN Code	DE000A2YPAK1
WKN	A2YPA
Emissionsvolumen	EUR 600.000.000
Stückelung	EUR 100.000
Kupon	1,875 %
Zinszahlungen	jeweils am 15. April und 15. Oktober, erstmalig am 15. April 2020
Endfälligkeit	15. Oktober 2024
Rückzahlung	Non Call Life (mit Drei-Monats-Option zur vorzeitigen Tilgung)
Verteilung	Regulation S, ohne Registrierungsrechte
Kontrollwechsel	101 % zuzüglich aufgelaufener und noch nicht bezahlter Zinsen
Schlusskurs 31.12.2021	98,808 %

Rating von Moody's

Mit den Ratingeinschätzungen stärkt die DEMIRE die Transparenz und unterstützt die unabhängige Beurteilung ihrer Geschäftsaktivitäten. Mittelfristig strebt die DEMIRE die Positionierung ihres Risikoprofils im Bereich „Investment-Grade" an. Dies soll unter anderem die Finanzierung des geplanten Wachstums und die Refinanzierung der bestehenden Anleihe zu noch günstigeren Konditionen ermöglichen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Im Juni 2021 fand die turnusmäßige Überprüfung der Ratingeinschätzungen durch Moody's statt. Sie führte zu einer Abstufung um einen Notch, was mit der erneuten Ausschüttung einer Dividende begründet wurde, nicht jedoch mit der operativen Entwicklung der DEMIRE. Während der Lockdowns in Deutschland stand die DEMIRE in regelmäßigem Austausch mit den Ratingagenturen und hat zeitnah und proaktiv über die Geschäftsentwicklung in diesen besonderen Zeiten berichtet.

Das ausführliche Rating sowie das Update zur Aufstockung der Anleihe stehen auf der Website von Moody's unter ↗ www.moodys.com sowie auf der ↗ Website der DEMIRE zur Verfügung.

Im Zuge der allgemeinen Effizienzmaßnahmen hat sich die DEMIRE dazu entschlossen, bis auf Weiteres mit nur noch einer Ratingagentur weiter zusammenzuarbeiten. Der Vertrag mit S&P wurde mit Wirkung Ende Juni 2021 gekündigt.

RATING DER DEMIRE – STAND 31.12.2021

	Unternehmen		Anleihen
Ratingagentur	Rating	Ausblick	Rating
Moody's	Ba3	stabil	Ba3

Hauptversammlung

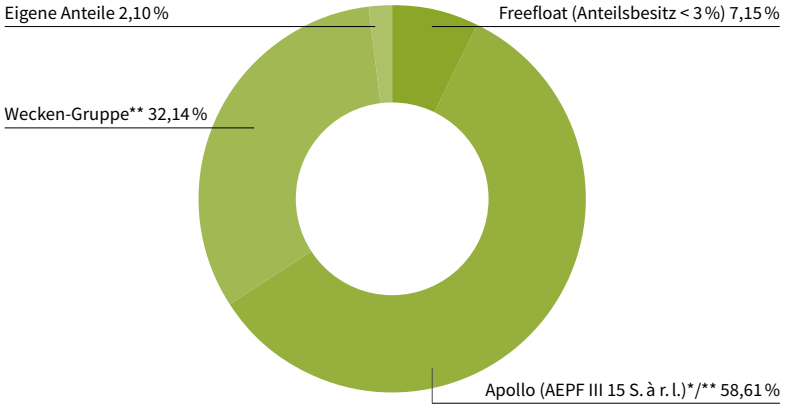
Die ordentliche Hauptversammlung der DEMIRE fand am 28. April 2021 aufgrund der besonderen Umstände erneut virtuell statt. Alle von der Verwaltung vorgeschlagenen Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen, darunter die Wiederwahl des bestehenden Aufsichtsrats für weitere drei Jahre und die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2020.

Aktionärsstruktur

Die Aktionärsstruktur der DEMIRE hat sich im Geschäftsjahr 2021 leicht verändert. Die beiden Großaktionäre Apollo und die Wecken-Gruppe halten nach wie vor rund 90,7 % der Aktien. Die DEMIRE nutzte um den Jahreswechsel 2020 die niedrigen Aktienkurse, um im Wege eines öffentlichen Angebots erneut 259.729 eigene Aktien zurückzukaufen. Damit reduzierte sich der Streubesitz im Vergleich zum 31. Dezember 2020 von 7,39 % auf 7,15 %.

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2021

in %



* Inkl. Tochterunternehmen
** Acting in concert
Quelle: nach WpHG-Mitteilungen und eigenen Berechnungen

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

IR-Aktivitäten

Der Bereich Investor Relations verantwortet die professionelle Investoren- und Analystenansprache sowie die Kommunikation mit Fremdkapitalspezialisten. Somit bündelt der Bereich die Kommunikation für alle Kapitalmarktaktivitäten und verantwortet die Reporting-Anforderungen für die Aktien- und Anleiheinvestoren sowie für die Ratingagenturen.

Die DEMIRE nahm im Geschäftsjahr 2021 erneut überwiegend virtuell an diversen nationalen und internationalen Eigen- und Fremdkapitalmarktkonferenzen teil. Darüber präsentierte sie regelmäßig die aktuelle Unternehmensentwicklung bei bestehenden und neuen Aktien- wie auch Anleiheinvestoren und Ratingagenturen.

Die DEMIRE informiert ihre Stakeholder regelmäßig und umfassend. Mit der Veröffentlichung der Ergebnisse zum Bilanzstichtag informiert die DEMIRE interessierte Investoren, Analysten und Medien im Rahmen von Telefonkonferenzen ausführlich über die Ergebnisse zum jüngsten Berichtsstichtag.

Am Kapitalmarkt setzt die DEMIRE auf einen aktiven und transparenten Dialog in der Kommunikation mit allen aktuellen und potenziellen Investoren. Mit dem Rückhalt bestehender Aktionäre und dem weiteren Wachstum sollen zukünftig die Steigerung der Marktkapitalisierung und die Visibilität der DEMIRE am Kapitalmarkt weiter vorangetrieben werden. Mit dem perspektivischen Ziel der Aufnahme in die Indizes der DAX-Familie soll die Wahrnehmung unter nationalen und internationalen Investoren erhöht werden.

Allen Investoren, Analysten und Medienvertretern stehen im Investor-Relations-Auftritt auf der Website der DEMIRE umfangreiche Unterlagen zur Verfügung wie alle publizierten Geschäftsberichte, Halbjahresberichte und Quartalsmitteilungen, zusammenfassende Präsentationen derselben sowie Mitschnitte der Telefonkonferenzen, aktuelle Unternehmenspräsentationen und weitere Informationen wie die Reports der Aktienanalysten. Dabei setzt die DEMIRE auf die Gleichbehandlung von Anleiheinvestoren und -analysten gegenüber Aktieninvestoren und -analysten.

Analystencoverage

Derzeit wird die Aktie der DEMIRE von drei Finanzanalysten beobachtet und bewertet.

RATING DER DEMIRE – STAND FEBRUAR 2021

Bank/Broker	Analyst	Aktuelles Rating	Aktuelles Kursziel in EUR
Hauck & Aufhäuser	Philipp Sennewald	Kaufen	5,60
Pareto Securities	Dr. Philipp Häßler	Halten	4,40
Baader Bank	Andre Remke	Reduce	4,20

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

CORPORATE GOVERNANCE

Erklärung zur Unternehmensführung 2021 gemäß § 315d und § 289f HGB inkl. Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG

Gemäß § 315d und § 289f HGB gibt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG eine Erklärung zur Unternehmensführung ab. Die in dieser Erklärung enthaltene Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG ist den Aktionären auch auf der ↗ Internetseite der Gesellschaft im Bereich ‚Unternehmen' > ‚Governance' zugänglich gemacht.

Gleichermaßen finden sich an vorgenannter Stelle der Homepage die zu veröffentlichenden Dokumente zum Vergütungsbericht über das letzte Geschäftsjahr sowie der Vermerk des Abschlussprüfers gem. § 162 AktG, das geltende Vergütungssystem gem. § 87a Abs. 1 und 2 S. 1 AktG und der letzte Vergütungsbeschluss gem. § 113 Abs. 3 AktG.

Bekenntnis

Die Organe der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG bekennen sich zu einer verantwortungsvollen und wertschöpfenden Leitung sowie Überwachung der Gesellschaft und des Konzerns. Die Transparenz der Grundsätze der Führung des Unternehmens und die Nachvollziehbarkeit seiner Entwicklung sollen gewährleistet werden, um bei Aktionären, Geschäftspartnern, Kunden, Kapitalmarktteilnehmern und Beschäftigten Vertrauen zu schaffen, zu erhalten und zu stärken. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng und vertrauensvoll zusammen, um durch gute Corporate Governance eine verantwortliche Leitung und Kontrolle des Unternehmens zu gewährleisten.

Organisation und Steuerung

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften bzw. assoziierten Unternehmen der „DEMIRE-Konzern") hat ihren Sitz in Deutschland; die Firmensitze der Tochtergesellschaften bzw. assoziierten Unternehmen befinden sich entsprechend dem Bestand an Immobilien in Deutschland oder in den Ländern, in denen sie überwiegend tätig sind.

Das Management des Bestandsportfolios obliegt dem konzerninternen Asset- und Portfoliomanagement, das auch die Steuerung und Kontrolle des externen Property- und Facility-Managements übernimmt. Weiterhin übernehmen die Bereiche Risikomanagement und Compliance, Rechnungswesen, Beteiligungsmanagement/Treasury, Corporate Finance/Investor Relations, Recht/Personal/IT, Transactions und Portfoliocontrolling administrative Aufgaben.

Der Vorstand steuert die einzelnen Immobilienengagements im Rahmen definierter Einzelbudgets Cashflow-orientiert und den Konzern auf Basis einer Gesamtplanung, in welche die Einzelbudgets der Portfolio- und Objektgesellschaften und weiterer Konzerntöchter einfließen. Die Entwicklung der jeweiligen Einzelbudgets auf Basis der Budgetvorgaben ist Teil regelmäßiger Strategie- und Reporting-Gespräche des Vorstands mit den operativ Verantwortlichen.

Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Als börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft wird die Unternehmensführung der Gesellschaft durch das Aktiengesetz, die weiteren gesetzlichen Bestimmungen des Handels- und Gesellschaftsrechts sowie durch die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner jeweils aktuellen Fassung bestimmt. Den deutschen Aktiengesellschaften ist dabei ein duales Führungssystem gesetzlich vorgegeben. Es besteht daher eine strikte personelle Trennung zwischen dem Vorstand als Leitungsorgan der Gesellschaft und dem Aufsichtsrat als Überwachungsorgan, wobei Vorstand und Aufsichtsrat im Unternehmensinteresse eng und vertrauensvoll zusammenarbeiten.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Führungs- und Kontrollstruktur

VORSTAND

Der Vorstand leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung und vertritt es bei Geschäften mit Dritten. Er legt die Strategie in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat fest und setzt diese mit dem Ziel einer nachhaltigen Wertschöpfung um. Die Mitglieder des Vorstands sind, unabhängig von ihrer gemeinsamen Verantwortung für den Konzern, für einzelne Zuständigkeitsbereiche verantwortlich. Sie arbeiten kollegial zusammen und unterrichten sich gegenseitig laufend über wichtige Vorgänge und Maßnahmen in ihren Zuständigkeitsbereichen. Der Vorstand hat sich mit Genehmigung des Aufsichtsrats eine Geschäftsordnung gegeben. In den gesetzlich genannten Fällen hat der Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats einzuholen. Zusätzlich sind in der Satzung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und der Geschäftsordnung des Vorstands außergewöhnliche Geschäfte aufgeführt, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen.

Der Vorstand informiert und berichtet an den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über sämtliche unternehmensrelevanten Strategie-, Planungs-, Geschäftsentwicklungs- und Risikofragen. Sonstige wichtige Anlässe hat der Vorstand dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats zu berichten. Daneben wird der Vorsitzende des Aufsichtsrats regelmäßig und laufend über die Geschäftsentwicklung in Kenntnis gesetzt. Der Vorstand greift im Rahmen dieser Berichterstattung auf das im ganzen DEMIRE-Konzern geltende Risikomanagementsystem zurück.

MANDATE DES VORSTANDS IN AUFSICHTSRÄTEN ANDERER UNTERNEHMEN ODER VERGLEICHBAREN KONTROLLGREMIEN

Herr Ingo Hartlief (FRICS) ist stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der Fair Value REIT-AG.

Herr Tim Brückner nimmt keine Ämter in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten oder vergleichbaren Kontrollgremien oder in vergleichbaren in- oder ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen wahr.

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder wird im Kapitel Vergütungsbericht des zusammengefassten Konzernlageberichts und Lageberichts der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG erläutert.

AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands, setzt deren jeweilige Gesamtvergütung fest und überwacht deren Geschäftsführung. Er berät ferner den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Der Aufsichtsrat stellt den Jahresabschluss fest und billigt den Konzernabschluss. Wesentliche Entscheidungen des Vorstands bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung gegeben.

Der Aufsichtsrat besteht aktuell aus drei von der Hauptversammlung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zu wählenden Mitgliedern. Dem Aufsichtsrat gehören keine ehemaligen Mitglieder des Vorstands an. Er ist so zusammengesetzt, dass seine Mitglieder insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat hat einen Prüfungsausschuss gebildet.

Im Geschäftsjahr 2021 haben sich keine Änderungen an der Besetzung des Aufsichtsrats ergeben.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

MANDATE DES AUFSICHTSRATS IN AUFSICHTSRÄTEN ANDERER UNTERNEHMEN ODER VERGLEICHBAREN KONTROLLGREMIEN

Name	Unternehmen	Funktion
Prof. Dr. Alexander Goepfert (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (seit 27. Juni 2018)	shareDnC GmbH, Köln	Einfaches Mitglied des Beirats
	EBS Real Estate Management Institut, Wiesbaden	Vorsitzender des Kuratoriums
	Proximus Real Estate AG, Köln	Mitglied des Aufsichtsrats
	Institut der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (iddiw), Frankfurt	Vizepräsident
Frank Hölzle (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats) (seit 14. Februar 2017)	Grey Sky Properties AG, Basel	Mitglied des Verwaltungsrats
	clickworker GmbH, Essen	Vorsitzender des Beirats
	mobileObjects AG, Büren	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	rankingCoach GmbH, Köln	Vorsitzender des Beirats
	SIC Invent AG, Basel/Schweiz	Mitglied des Verwaltungsrats
	sevDesk GmbH, Offenburg	Mitglied des Beirats
	Fair Value REIT-AG, Frankfurt	Aufsichtsratsvorsitzender
	Evana AG, Saarbrücken	Mitglied des Aufsichtsrats
	KUGU Home GmbH, Berlin	Mitglied des Beirats
	Allmyhomes GmbH, Berlin	Mitglied des Beirats
Prof. Dr. Kerstin Hennig (seit 29. Mai 2019)	DWS Grundbesitz GmbH, Frankfurt	Einfaches Mitglied des Aufsichtsrats
	Urban Land Institute (ULI), Washington D. C.	Mitglied des Executive Committee
	Real Estate Brand Club, Berlin	Mitglied des Vorstands
	Institutionelle Investoren Hotel, Frankfurt	Mitglied des Beirats
	Institut der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (iddiw), Frankfurt	Mitglied des Präsidiums
	ZIA Deutschland Mitte	Mitglied des Vorstands

Über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021 berichtet der Aufsichtsrat in seinem Bericht an die Aktionärinnen und Aktionäre. Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wird im Kapitel Vergütungsbericht des zusammengefassten Konzernlageberichts und Lageberichts der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG erläutert.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance **15**
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

AKTIEN DER DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE AG IM BESITZ VON ORGANMITGLIEDERN UND GROßAKTIONÄREN

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat zum 31. Dezember 2021 107.777.324 Aktien ausgegeben.

Frank Hölzle hält 1.400 Aktien der Gesellschaft, was einem Anteil von 0,002 % der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft entspricht.

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind nach Artikel 19 Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung) gesetzlich verpflichtet, Eigengeschäfte mit Anteilen oder Schuldtiteln der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG oder damit verbundenen Derivaten oder anderen damit verbundenen Finanzinstrumenten offenzulegen, soweit der Gesamtbetrag der von dem Mitglied und ihm nahestehenden Personen innerhalb eines Kalenderjahrs getätigten Geschäfte die Summe von EUR 5.000 erreicht oder übersteigt. Die der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG im abgelaufenen Geschäftsjahr gemeldeten Geschäfte wurden fristgerecht auf der Homepage der Gesellschaft veröffentlicht.

Aktien im Besitz von Großaktionären zum Ende des Geschäftsjahres 2021: Nach Informationen der Gesellschaft hielt die Apollo (AEPF III 15 S.à r.l.) einen Anteil von 58,61 % der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft und die Wecken-Gruppe einen Anteil von 32,14 % der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft.

Von den verbleibenden 9,25 % befanden sich 2,10 % als eigene Aktien im Besitz der Gesellschaft, in Händen von institutionellen und privaten Anlegern befanden sich 7,15 %. Keiner dieser Aktionäre hielt einen Anteil größer/gleich 3 %.

AKTIONÄRE UND HAUPTVERSAMMLUNG

Die Aktionäre der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG nehmen ihre Verwaltungs- und Kontrollrechte auf der jährlichen Hauptversammlung wahr. Die jährliche ordentliche Hauptversammlung nimmt alle ihr durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben wahr. Sie findet innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres statt. Geschäftsjahresende der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist seit Umstellung im Jahr 2014 der 31. Dezember. Der Aufsichtsratsvorsitzende leitet die Hauptversammlung. Jeder Aktionär ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, das Wort zu den jeweiligen Tagesordnungspunkten zu ergreifen und über Angelegenheiten der Gesellschaft Auskunft zu verlangen, soweit dies zur sachgemäßen Beurteilung eines Gegenstandes der Hauptversammlung notwendig ist.

Alle ausgegebenen Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sind auf den Inhaber lautende Stückaktien mit identischen Rechten und Pflichten. Jede Aktie gewährt auf der Hauptversammlung eine Stimme; Höchstgrenzen für Stimmrechte eines Aktionärs sowie Sonderstimmrechte bestehen nicht. Beschlüsse der Hauptversammlung werden in der Regel mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Sofern das Gesetz eine Mehrheit des bei Beschlussfassung vertretenen Kapitals vorschreibt, sieht die Satzung eine einfache Mehrheit des vertretenen Kapitals vor, soweit nicht nach zwingenden gesetzlichen Vorschriften eine größere Mehrheit erforderlich ist.

RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG

Der Konzernabschluss wird nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG informiert Aktionäre und Dritte während des Geschäftsjahres regelmäßig durch den Konzernabschluss, den Halbjahresfinanzbericht und Zwischenmitteilungen zum ersten und dritten Quartal.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Der Vorstand hat den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und den Lagebericht der Gesellschaft innerhalb der ersten drei Monate eines Geschäftsjahres zu erstellen und unverzüglich dem Abschlussprüfer und – nach dessen Prüfung inklusive des Prüfungsberichts des Abschlussprüfers sowie seines Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns – dem Aufsichtsrat vorzulegen.

Die Hauptversammlung wählt den Abschlussprüfer für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und den Konzern sowie für die prüferische Durchsicht von unterjährigen Finanzberichten und -mitteilungen. Der Aufsichtsrat vergibt nach Wahl durch die Hauptversammlung das Mandat für die Abschlussprüfung und trifft die Honorarvereinbarung mit dem Abschlussprüfer. Zum Abschlussprüfer und zum Konzernabschlussprüfer der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2021 sowie zum Abschlussprüfer für eine etwaige prüferische Durchsicht verkürzter Abschlüsse und Zwischenmitteilungen wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH, Frankfurt am Main, bestellt. Von dieser wurde die vom Deutschen Corporate Governance Kodex vorgesehene Erklärung zur Unabhängigkeit eingeholt.

Mit dem Abschlussprüfer bestehen die folgenden Vereinbarungen:

— Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird unverzüglich informiert, wenn während der Prüfung mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe auftreten und diese nicht unverzüglich beseitigt werden können.

— Der Abschlussprüfer berichtet über alle für die Aufgaben des Aufsichtsrats wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse, die sich bei der Abschlussprüfung ergeben.

— Stellt der Abschlussprüfer bei der Abschlussprüfung Tatsachen fest, aus denen sich Unrichtigkeiten der von Vorstand und Aufsichtsrat abgegebenen Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ergeben, wird er dies in seinem Prüfungsbericht vermerken bzw. den Aufsichtsratsvorsitzenden darüber informieren.

KOMMUNIKATION UND TRANSPARENZ

Für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG haben zeitnahe, einheitliche und umfassende Informationen einen hohen Stellenwert. Eine transparente Unternehmensführung und gute Kommunikation mit den Aktionären und der Öffentlichkeit tragen dazu bei, das Vertrauen der Investoren und der Öffentlichkeit zu stärken. Bei der Weitergabe von Informationen an die Öffentlichkeit berücksichtigt der Vorstand die Prinzipien der Transparenz, Unverzüglichkeit, Offenheit, Verständlichkeit und Gleichbehandlung der Aktionäre. Im Rahmen ihrer Investor-Relations-Arbeit informiert die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG daher umfassend über die Entwicklung im Unternehmen. Die Berichterstattung über die Lage und die Entwicklung, insbesondere über die Geschäftsergebnisse des Konzerns, erfolgt im Geschäftsbericht, in den Zwischenmitteilungen zu den Drei- und Neunmonatszeiträumen sowie im Halbjahresfinanzbericht. Darüber hinaus informiert der Konzern die Öffentlichkeit über Pressemitteilungen bzw. Ad-hoc-Meldungen nach Artikel 17 Abs. 1 Marktmissbrauchsverordnung (MAR). Zusätzlich führt der Vorstand eine intensive Finanzkommunikation mit relevanten Kapitalmarktteilnehmern im In- und Ausland. Alle Finanzpublikationen, Mitteilungen und Präsentationen, die für die Finanzkommunikation erstellt werden, sind auf der ↗ Website der DEMIRE einsehbar. Der dort ebenfalls eingestellte Finanzkalender informiert frühzeitig über die für die Finanzkommunikation wesentlichen Veröffentlichungen und den Termin der Hauptversammlung. Die Satzung und sämtliche Entsprechenserklärungen sowie weitere Unterlagen zur Corporate Governance stehen auf der ↗ Website der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zur Verfügung.

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG führt gemäß der Vorschrift des Artikels 18 der MAR Insiderlisten. Die betreffenden Personen werden über die gesetzlichen Pflichten und Sanktionen informiert.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

ANGABEN ZU UNTERNEHMENSPRAKTIKEN

Gute Unternehmensführung (Corporate Governance) nimmt einen hohen Stellenwert bei der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ein und umfasst auch die Anwendung von Unternehmenspraktiken, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen und eine praktische Umsetzung des Deutschen Corporate Governance Kodex darstellen. Zu einer guten Corporate Governance gehört auch der verantwortungsvolle Umgang mit Risiken, sodass der Bestand des Unternehmens nicht gefährdet wird. Daher hat der Vorstand ein angemessenes Risikomanagementsystem eingerichtet, welches sich entsprechend der Entwicklung des DEMIRE-Konzerns permanent weiterentwickelt. Näheres hierzu ist auch dem Kapitel zum ‚Risikobericht‘ zu entnehmen.

Verantwortungsbewusste und nachhaltige Unternehmensführung ist Teil der Unternehmenskultur und des Geschäftsalltags der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Es ist uns wichtig, unserer ethischen und rechtlichen Verantwortung als Unternehmen gerecht zu werden. Nur so werden wir als integrer und verlässlicher Partner in der Immobilienwirtschaft, von Mietern, Geschäftspartnern, Behörden und der Öffentlichkeit wahrgenommen. Daher haben wir in unserem Unternehmen ein Compliance-Programm aufgebaut und einen Verhaltenskodex erstellt, auf den sich alle Mitarbeiter mit Dienstbeginn verpflichten.

Den hohen Stellenwert von Corporate Governance unterstreicht die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit ihrer Mitgliedschaft beim Institut für Corporate Governance (ICG), wofür im Jahr 2019 eine erfolgreiche Zertifizierung und im Jahr 2021 eine erfolgreiche Rezertifizierung erfolgte.

Die Informationen zur Corporate Governance der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sind auch auf der Internetseite der Gesellschaft im Bereich ‚Unternehmen > Corporate Governance‘ öffentlich zugänglich.

ZIELGRÖßEN FÜR DEN FRAUENANTEIL IM AUFSICHTSRAT, IM VORSTAND UND AUF DEN BEIDEN FÜHRUNGSEBENEN UNTER DEM VORSTAND

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist als börsennotierte und nicht mitbestimmte Gesellschaft gesetzlich verpflichtet, Zielgrößen für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat, im Vorstand und – soweit vorhanden – auf den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands festzulegen.

Im Juni 2017 wurden die Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, im Vorstand und auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands für den Zeitraum vom 1. Juli 2017 bis zum 30. Juni 2022 festgelegt. Für den Aufsichtsrat und den Vorstand liegt die Zielgröße bei null. Die Frauenquote liegt beim Aufsichtsrat bei 33,3 %, beim Vorstand bei 0 %. Auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands wurde eine Zielgröße von 25 % festgelegt. Die Frauenquote auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands lag zum 31. Dezember 2021 bei 28,57 %. Die Zielgröße wurde damit im Berichtszeitraum erreicht. Aufgrund der flachen Hierarchien im Unternehmen wurde auf die Festlegung einer Zielgröße auf der zweiten Führungsebene unter dem Vorstand verzichtet.

DIVERSITÄT

Bei der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG gibt es kein schriftliches Diversitätskonzept. Trotzdem achten Aufsichtsrat und Vorstand auf Diversität im Unternehmen und betrachten dies als Selbstverständlichkeit. Dies drückt sich auch im Verhaltenskodex der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG aus, in welchem ein Diskriminierungsschutz und gegenseitiger Respekt verankert sind. Nach Auffassung der Gesellschaft ist ein umfassender Diskriminierungsschutz ein geeignetes Mittel, um die Diversität im Unternehmen ausreichend zu fördern.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄß § 161 AKTG

Vorstand und Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG („Gesellschaft") überwachen die Einhaltung des Deutschen Corporate Governance Kodex. Sie erklären hiermit, dass die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019 entspricht bzw. entsprechen wird. Hiervon gelten die folgenden Ausnahmen:

A. I. Grundsatz 3: „Der Vorstand legt für den Frauenanteil in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands Zielgrößen fest."

Aufgrund der flachen Hierarchien im Unternehmen besteht keine zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands, sodass hier auch keine Zielgröße festgelegt werden konnte.

B. B. 2: „Der Aufsichtsrat soll gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung sorgen; die Vorgehensweise soll in der Erklärung zur Unternehmensführung beschrieben werden."

Derzeit besteht kein schriftliches Konzept zu einer Nachfolgeplanung. Rechtzeitig vor Beendigung des jeweiligen Vorstandsdienstvertrages werden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat Gespräche über die Verlängerung geführt. Sollten die Gespräche nicht in einer weiteren Zusammenarbeit münden, ist der Aufsichtsrat der Ansicht, mit genügend zeitlichem Vorlauf die Nachfolge sicherstellen zu können, ohne dass es hierfür eines schriftlichen Konzepts bedarf.

B. B. 5: „Für Vorstandsmitglieder soll eine Altersgrenze festgelegt und in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden."

Eine Altersgrenze für Vorstandsmitglieder ist bei der DEMIRE derzeit nicht festgelegt. Nach Ansicht der Gesellschaft ist das Alter allein kein geeignetes Ausschlusskriterium für die Besetzung des Vorstands. Der Aufsichtsrat ist der Meinung, dass es dem Unternehmensinteresse mehr dient, im Einzelfall auch auf langjährige Expertise einzelner Mitglieder im Vorstand zurückgreifen zu können.

C. I. C. 1: „Der Aufsichtsrat soll für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeiten. Dabei soll der Aufsichtsrat auf Diversität achten. Vorschläge des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung sollen diese Ziele berücksichtigen und gleichzeitig die Ausfüllung des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium anstreben. Der Stand der Umsetzung soll in der Erklärung zur Unternehmensführung veröffentlicht werden. Diese soll auch über die nach Einschätzung der Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat angemessene Anzahl unabhängiger Anteilseignervertreter und die Namen dieser Mitglieder informieren."

Der Aufsichtsrat hat keine konkreten Ziele verschriftlicht und kein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet. Bei der aktuellen Besetzung des Aufsichtsrats wurde bereits auf Diversität und Unabhängigkeit geachtet. Sollten sich personelle Veränderungen ergeben, wird der Aufsichtsrat für den Vorschlag eines neuen Aufsichtsratsmitglieds individuell die erforderlichen Kompetenzen erarbeiten und darauf achten, dass diese das Gesamtgremium bestmöglich ergänzen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

C. I. C. 2: „Für Aufsichtsratsmitglieder soll eine Altersgrenze festgelegt und in der Erklärung zur Unternehmensführung angegeben werden."

Für die Aufsichtsratsmitglieder der DEMIRE ist keine Altersgrenze festgelegt. Nach Ansicht der Gesellschaft ist das Alter kein geeignetes Kriterium, das zur Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds herangezogen werden sollte. Der Aufsichtsrat ist der Meinung, dass es dem Unternehmensinteresse mehr dient, im Einzelfall auch auf langjährige Expertise einzelner Mitglieder im Aufsichtsrat zurückgreifen zu können.

D. I. D. 1: „Der Aufsichtsrat soll sich eine Geschäftsordnung geben und diese auf der ↗ Internetseite der Gesellschaft zugänglich machen."

Der Aufsichtsrat der DEMIRE hat sich eine Geschäftsordnung gegeben. Diese ist allerdings nicht auf der ↗ Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Die Gesellschaft sieht vorliegend für Aktionäre keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn durch die Veröffentlichung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats.

D. II. D. 5: „Der Aufsichtsrat soll einen Nominierungsausschuss bilden, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem Aufsichtsrat geeignete Kandidaten für dessen Vorschläge an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern benennt."

Der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat aufgrund seiner geringen Mitgliederzahl keinen Nominierungsausschuss gebildet.

D. IV. D. 12: „Die Gesellschaft soll die Mitglieder des Aufsichtsrats bei ihrer Amtseinführung sowie den Aus- und Fortbildungsmaßnahmen angemessen unterstützen und über durchgeführte Maßnahmen im Bericht des Aufsichtsrats berichten."

Die Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bilden sich bereits aufgrund ihrer hauptberuflichen Tätigkeiten in einem sehr großen Umfang fort. Die Gesellschaft unterstützt hierbei angemessen. Da die Zuordnung der Maßnahmen nicht immer eindeutig möglich ist, wird auf eine Auflistung im Bericht des Aufsichtsrats verzichtet.

G. I. 2. G. 3: „Zur Beurteilung der Üblichkeit der konkreten Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder im Vergleich zu anderen Unternehmen soll der Aufsichtsrat eine geeignete Vergleichsgruppe anderer Unternehmen heranziehen, deren Zusammensetzung er offenlegt. Der Peer-Group-Vergleich ist mit Bedacht zu nutzen, damit es nicht zu einer automatischen Aufwärtsentwicklung kommt."

Der Aufsichtsrat hat bei der Bestimmung der Vergütung des Vorstands eine Vergleichsgruppe herangezogen. Der Aufsichtsrat sieht jedoch von einer Offenlegung der konkreten Vergleichsunternehmen ab, da sich seiner Meinung nach hieraus kein weiterführender Erkenntnisgewinn für Aktionäre und Stakeholder ergibt.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Diese Erklärung wird den Aktionären durch die unmittelbare Wiedergabe auf der Website zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung zum Kodex der in den Konzernabschluss einbezogenen Fair Value REIT-AG vom 18. Januar 2022 ist auf deren Website veröffentlicht.

Frankfurt am Main, am 16. März 2022

Vorstand der DEMIRE
Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Für den Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Prof. Dr. Alexander Goepfert
(Aufsichtsratsvorsitzender)

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

NACHHALTIGKEIT BEI DER DEMIRE

Nachhaltigkeit wird zu einem wettbewerbsbestimmenden Kriterium

In Umsetzung seines Aktionsplans „Finanzierung nachhaltigen Wachstums“, der unter anderem zur Erfüllung der durch das Pariser Klimaschutzabkommen gesetzten Ziele beitragen soll, hat der europäische Gesetzgeber 2019 die Verordnung über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Dienstleistungssektor (OffenlegungsVO) beschlossen. Ein Jahr später folgte die Verordnung zur Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen (TaxonomieVO). Beide Verordnungen sehen Transparenzpflichten für Finanzmarktteilnehmer vor. Mit ihrer Umsetzung soll Anlegern eine fundierte Informationsgrundlage geboten werden, auf der sie Anlageentscheidungen auch unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten treffen können. Die Europäische Union verfolgt mit ihren Vorgaben vom Grundsatz her drei Ziele: Die Umlenkung der Finanzströme hin zu nachhaltigen Aktivitäten, die Integration von Nachhaltigkeitsrisiken in das Risikomanagement von Finanzmarktakteuren sowie die Erhöhung der Transparenz und Langfristigkeit von Investitionen.

Die am 6. Juli 2021 vorgelegte Aktualisierung der Sustainable-Finance-Strategie der EU-Kommission hat die zentrale Rolle des Finanzsektors und der Nachhaltigkeit noch einmal unterstrichen. Die Finanzströme sollen zu nachhaltigen Verwendungszwecken gelenkt werden und damit maßgeblich dazu beitragen, dass uns und künftigen Generationen eine lebenswerte Welt erhalten bleibt.

Mit den neuen – sehr konkreten – Anforderungen hat sich die Bedeutung des Themas Nachhaltigkeit in den Unternehmen noch einmal erhöht. Nachhaltigkeit ist von einem Randthema zu einem steuerungsrelevanten Unternehmensziel geworden. Eine erfolgreiche Umsetzung der ESG-Facetten – Environment, Social und Governance – wird immer mehr zur Grundlage für eine zukunftsorientierte Ausrichtung von Unternehmen.

Zum strategischen Instrumentarium für einen erfolgreichen Weg in die Zukunft gehören damit Maßnahmen, die die Umwelt für zukünftige Generationen erhalten: Strategien zum Klimaschutz, Strategien zum Einsatz erneuerbarer Energien und Strategien zur Steigerung der Ressourceneffizienz und zur Minimierung von Luft- und Abwasseremissionen. Genauso wichtig ist der soziale Aspekt der Unternehmensentwicklung. Darunter fallen die Gewährleistung von Rechten der Beschäftigten, die Arbeitssicherheit und der Gesundheitsschutz, eine angemessene Vergütung, die Gewährung der Versammlungs- und Gewerkschaftsfreiheit sowie die Einhaltung von Nachhaltigkeitsstandards in der Lieferkette.

Datenerhebung: Schritte in die Berichterstattung

Die DEMIRE nimmt das Thema auf. Unser Unternehmen nimmt zurzeit eine Bestandsaufnahme zu den Tätigkeiten in den Bereichen Environmental, Social und Governance (ESG) vor. Darüber hinaus definieren wir Schritte, mit denen wir das Thema in den kommenden Jahren ganzheitlich und strategisch weiterentwickeln wollen. Parallel beschäftigen wir uns gegenwärtig intensiv mit der Erfassung der umweltbezogenen Bestandsdaten. Die Informationserhebung soll in diesem Jahr in einem ersten Nachhaltigkeitsbericht münden, dessen Veröffentlichung für den Sommer 2022 vorgesehen ist.

In der grundsätzlichen Berichterstattung wird die DEMIRE die Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) der European Public Real Estate Association (EPRA) anwenden und damit die Empfehlungen des Interessenverbands der europäischen börsennotierten Immobilienunternehmen.

Mitarbeitende: Pflege und Förderung als Grundlage für den Unternehmenserfolg

Die Unternehmenskultur bei der DEMIRE ist geprägt von **flachen Hierarchien** und einer hohen Mitarbeiterorientierung. Kurze Entscheidungswege sowie eine direkte und offene Kommunikation zwischen allen Ebenen fördern eine konstruktive Zusammenarbeit. Zur Förderung der Zufriedenheit der Beschäftigten und einer positiven Arbeitsatmosphäre führt die DEMIRE gemeinsame Veranstaltungen durch,

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

bietet Essens- und Getränkeangebote (Lunchit-Teilnahme, kostenlose Getränke, Obst und Müsli) und stellt attraktive Büroräume zur Verfügung.

Seit Beginn der COVID-19-Pandemie sind persönliche Begegnungen und Firmenevents nur eingeschränkt möglich. Trotzdem konnten wir im Rahmen der Rezerifizierung durch das Institut of Corporate Governance feststellen, dass die DEMIRE nach wie vor über eine positive **Unternehmenskultur** verfügt, die dem Miteinander im Arbeitsalltag einen Rahmen gibt. Außerdem bildet unsere Unternehmenskultur die Basis dafür, dass das gesamte Team und damit auch die DEMIRE selbst die herausfordernden Pandemiezeiten erfolgreich gemeistert hat. Als Anerkennung der besonderen Leistung erhielten alle Mitarbeitenden im Februar 2021 einen sogenannten Corona-Bonus.

Die DEMIRE fördert eine **integrative Arbeitsumgebung** und eine offene Arbeitskultur, in der individuelle Unterschiede geachtet, geschätzt und gefördert werden. Dies ist in unserem Verhaltenskodex festgehalten, der zudem jegliche Formen von Diskriminierung verbietet. Das Unternehmen setzt auf ein vielfältiges Team, in dem jeder Einzelne seine individuellen Potenziale und Stärken voll entfalten und nutzen kann. Bei der Vergabe von Positionen und Aufgaben gilt grundsätzlich das Leistungsprinzip. Stellenausschreibungen sind offen formuliert und es gibt auch die Möglichkeit von Teilzeitbeschäftigung. Diversität ist bei der DEMIRE gelebte Realität.

Um das Team zu halten und qualifizierte neue Kolleginnen und Kollegen zu gewinnen, bietet das Unternehmen ihnen vielfältige verantwortungsvolle Aufgaben, attraktive Betätigungsfelder und leistungsorientierte Gehälter. Um bei den Nachwuchskräften die Aufmerksamkeit als potenzieller Arbeitgeber zu gewinnen, präsentiert sich die DEMIRE auch auf Hochschulmessen.

Die DEMIRE legt großen Wert darauf, dass sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fachlich und persönlich weiterentwickeln können. Dazu hält das Unternehmen jährlich ein Budget für **Fortbildung** vor, das die Mitarbeitenden jederzeit nutzen können. Die Fortbildungen erfolgen nach individueller Absprache und werden auf die persönlichen Bedürfnisse abgestimmt. Jungen Potenzialträgern ermöglicht die DEMIRE auch die Finanzierung eines Studiums und fördert auch aus diesem Grund die EBS Universität für Wirtschaft und Recht. Die Entwicklung fördert die Zufriedenheit unserer Mitarbeitenden mit ihrer Tätigkeit und stellt sicher, dass wir als Unternehmen den wachsenden Anforderungen des Marktes gerecht werden können. Unseren Erfolg belegt eine niedrige Fluktuationsrate.

Den Themen **Gesundheit und Sicherheit** widmete die DEMIRE im vergangenen Jahr erneut besonders hohe Aufmerksamkeit. Das Unternehmen folgte während der anhaltenden COVID-19-Pandemie den Handlungsempfehlungen der Bundesregierung und ergriff umfassende Maßnahmen, um die Sicherheit der Beschäftigten zu gewährleisten (Homeoffice, Masken, Desinfektionsmittel). Zudem wurde den Mitarbeitenden ein Impfangebot gegen Corona und Influenza gemacht.

Aber auch unabhängig von der Corona-Krise stellt die DEMIRE sicher, dass die Leistungsfähigkeit der Mitarbeitenden langfristig erhalten bleibt und gesundheitlichen Problemen vorgebeugt wird. Als Beitrag zur Gesundheit und Fitness der Beschäftigten gewährt die DEMIRE den Mitarbeitenden Zuschüsse zu den Kosten von Fitnessstudioverträgen. Durch Angebote wie mobiles Arbeiten und die Möglichkeit des Arbeitens in Teilzeit werden die individuellen Lebensumstände der Beschäftigten berücksichtigt. In gesundheitlichen Alltagsfragen arbeitet die DEMIRE mit dem Dienstleister MediTüV zusammen. Gesundheits- und Arbeitsschutz im Rahmen von Corona ist zudem in den wöchentlichen AllStaff-Meetings ein regelmäßiges Thema.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Verpflichtung auf eine verantwortliche Unternehmensführung

Die Grundlage für unseren unternehmerischen Erfolg ist eine Unternehmensführung, die von unseren Stakeholdern als vertrauenswürdig und zuverlässig wahrgenommen wird. Dies erreichen wir durch eine Corporate Governance, die im gesamten Unternehmen gelebt und im Arbeitsalltag umgesetzt wird.

Die DEMIRE versteht **Corporate Governance** als eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle des Unternehmens. Gemeinsam mit der Einhaltung von Compliance-Prinzipien bildet sie die Grundlage für das Vertrauen unserer Aktionäre, Kunden, Mitarbeiter, Geschäftspartner und auch der Öffentlichkeit in das Unternehmen. Vorstand und Aufsichtsrat fühlen sich einer guten Corporate Governance verpflichtet und tragen dieses Verständnis im Alltag in die Organisation praktisch und in Form von Dokumentationen und Handlungsanweisungen. Sie richten die Unternehmensführung und -überwachung konsequent an nationalen und internationalen Prinzipien sowie strengen internen Regelungen und Richtlinien aus.

Die DEMIRE bekennt sich zur Einhaltung der Prinzipien und Grundsätze des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK). Diese sind Maßstab und Orientierung für alle Mitarbeiter im Führungs- und Unternehmensalltag. Diese Bedeutung drücken Vorstand und Aufsichtsrat jährlich über die Abgabe der **Erklärung zur Unternehmensführung** gemäß § 315d und § 289f HGB bzw. in der Entsprechenserklärung zum DCGK gem. § 161 AktG aus. Beide Erklärungen werden auf der ↗ Internetseite unserer Gesellschaft veröffentlicht.

Der **Verhaltenskodex** der DEMIRE legt dar, wie die Mitarbeitenden des Unternehmens ihre ethisch-rechtliche Verantwortung als Unternehmensvertreter wahrnehmen. Er ist zugleich Ausdruck der Unternehmenswerte, die besonderen Fokus auf einen fairen Umgang miteinander und in der Zusammenarbeit mit Kapitalgebern, Kunden und Geschäftspartnern legen. Neue Mitarbeitende werden zu Beginn der Zusammenarbeit mit dem Verhaltenskodex vertraut gemacht. Später sorgen regelmäßige Schulungen dafür, dass der Wissensstand stets aktuell ist.

Zudem wurde 2021 erstmals ein Code of Conduct an unsere Dienstleister geschickt, die dessen Einhaltung dann bestätigen sollten. Im laufenden Jahr arbeitet die DEMIRE an der Erstellung eines eigenen Code of Conduct für die weiteren Geschäftspartner.

Einhaltung von Gesetzen und Regelungen

Ein **Compliance-Management-System** stellt die Einhaltung aller Gesetze und internen Regelungen durch die Mitarbeiter der DEMIRE sicher. Es gibt uns und unseren Kunden und Partnern Sicherheit im täglichen Handeln und hilft uns, die Integrität unseres Unternehmens zu schützen. Das System umfasst die Aufgaben Prävention, Identifikation und Sanktion von Rechts- und Regelverstößen. Verantwortlich für die Einhaltung der Compliance ist der Vorstand.

Eine Compliance-Beauftragte stellt sicher, dass das Thema im Alltag verankert wird und die Mitarbeitenden mit den Compliance-Themen über jährliche Schulungen vertraut bleiben. Bei Fragen oder Bedenken bezüglich der Einhaltung von Compliance-Regeln steht die Compliance-Beauftragte den Mitarbeitenden jederzeit zur Verfügung. Auch der Vorstand ist jederzeit ansprechbar. Wer einen Verdachtsfall anzeigen möchte, kann dies auch über eine anonymisierte Meldeadresse tun. Hinweisen oder Verdachtsfällen geht die DEMIRE konsequent nach. Dabei sieht der interne Prozessablauf die Einbeziehung des Vorstands, der Revision sowie des Rechtsbereichs vor.

Der Aufsichtsrat wird vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Compliance im Unternehmen informiert. Bei Verstößen werden arbeitsrechtliche und gegebenenfalls strafrechtliche Mittel geprüft und entsprechende Sanktionen ergriffen. Im Bedarfsfall wird auch externe anwaltliche Expertise zur Abstimmung hinzugezogen. Im Berichtszeitraum wurden keine Compliance-Verstöße angezeigt.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

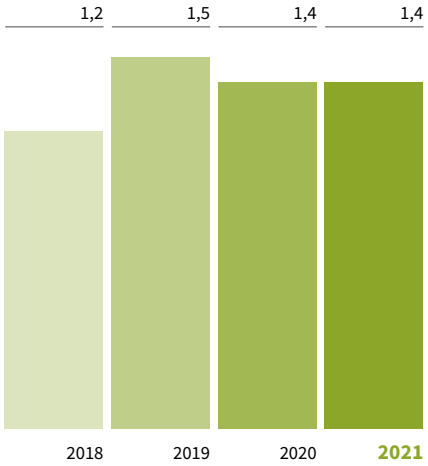
PORTFOLIO IM ÜBERBLICK

Wir konzentrieren uns auf Gewerbeimmobilien, die sich dazu eignen, dass wir sie auch in vielen Jahren noch gerne in unserem Portfolio halten. Das wichtigste Kriterium ist für uns die Standortqualität. Neben der Mikro- und Makrolage schauen wir uns auch die langfristigen Perspektiven des Standorts sehr genau an. Bei unseren Investitionsentscheidungen stützen wir uns außerdem auf externe Expertise in Bezug auf lokale und regionale Immobilienmärkte.

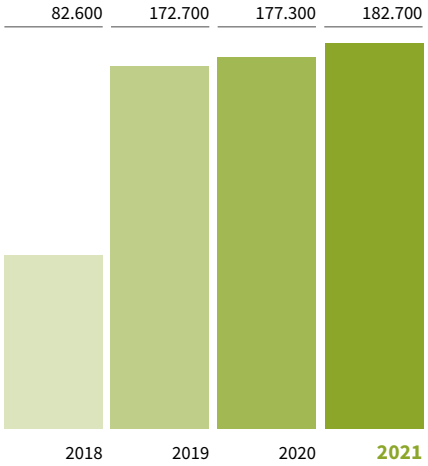
Unsere Portfolioausrichtung auf ein langfristiges Optimum spiegelt sich ebenfalls in unserer ABBA-Strategie wider, die uns Orientierung bei der Standortauswahl bietet. ABBA steht für A-Lagen in B-Städten und B-Lagen in A-Städten. Vereinzelt ergänzen wir unser Portfolio zudem um Immobilien an Primärstandorten. Dass wir uns mit dem Fokus auf B-Standorte richtig positionieren, belegt die gemeinsam mit bulwiengesa erstellte „Studie über Büroimmobilienmarkt – Investmentchancen an Sekundärstandorten“ vom Oktober 2021. Danach verfügen insbesondere Büroimmobilien an Sekundärstandorten über ein vergleichsweise hohes Renditepotenzial mit im Vergleich zu A-Städten geringerer Volatilität.

Diese Ausrichtung unseres Portfolios vermittelt sowohl unseren Anlegern als auch unseren Mietern eine wichtige Botschaft: Die DEMIRE liefert ihnen für die Entwicklung ihrer Interessen ein stabiles Fundament, auf dem sich eine gute Perspektive entwickeln lässt.

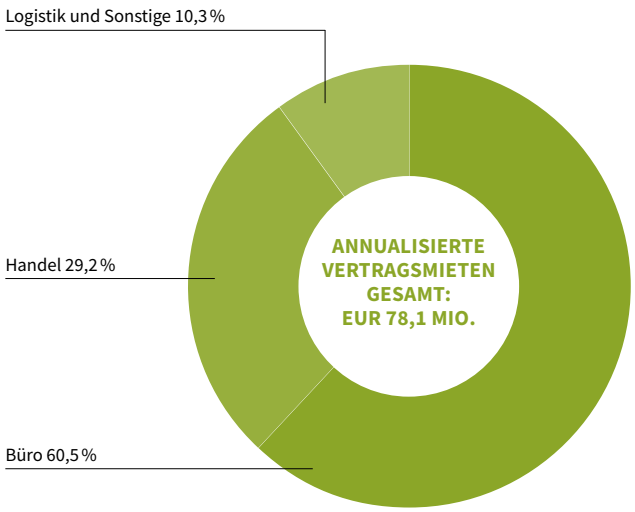
MARKTWERT (IN EUR MRD.)



VERMIETUNGSLEISTUNG (IN M²)



ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN NACH ASSETKLASSE



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Die DEMIRE am Kapitalmarkt 11
Corporate Governance 15
Nachhaltigkeit bei der DEMIRE 24
Portfolio im Überblick 27

AUF GUTEM KURS 29

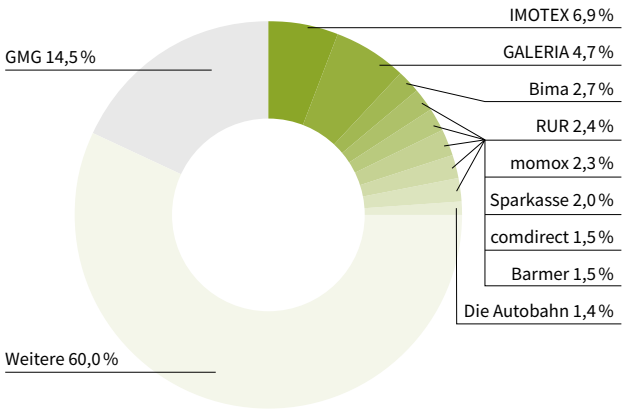
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Aus einer breiten Immobilienkompetenz heraus können wir bei der Suche nach den passenden Objekten eine Vielzahl an Assetklassen abdecken. Auch geografisch setzen wir auf breite Diversifikation. Wir investieren potenziell in allen deutschen Regionen. So können wir regionale Immobilienzyklen nutzen. Unsere Immobilien werden durchweg von solventen Mietern genutzt, die über eine gute Reputation und überwiegend stabile Geschäftsaussichten verfügen. Mit unseren zehn größten Mietern erzielen wir einen Anteil der Mieteinnahmen von 40,0 %. Der Mix aus einigen großen und zahlreichen mittleren Mietern ermöglicht uns, den Bewirtschaftungsaufwand in einem günstigen Aufwand-Nutzen-Verhältnis zu halten.

VERTEILUNG MIETEINNAHMEN NACH MIETERN



BESTANDSVERTEILUNG NACH REGION

AUF GUTEM KURS

Mehr Größe pro Objekt 30
Ertragspotenziale gesteigert 32
Am Puls der Zeit 34

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29
Mehr Größe pro Objekt 30
Ertragspotenziale gesteigert 32
Am Puls der Zeit 34

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

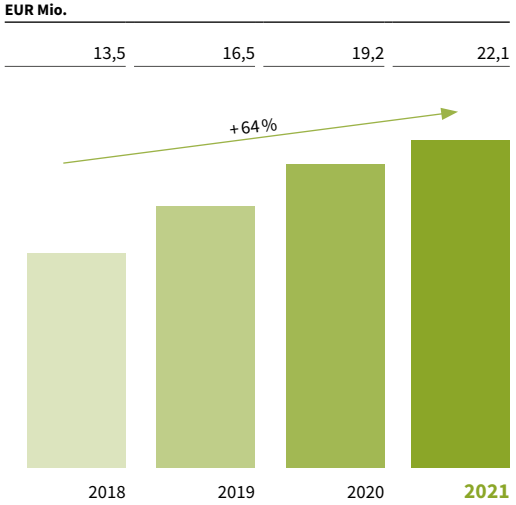
MEHR GRÖßE PRO OBJEKT

2021 konnten wir unsere Portfoliostruktur durch Veräußerung einer Reihe von kleineren, nicht strategischen Gewerbeimmobilien erfolgreich optimieren. Unser Ziel ist es, weniger, dafür aber größere Immobilien zu halten. Damit reduzieren wir den Verwaltungsaufwand und verbessern den Hebel bei der Umsetzung wertsteigender Maßnahmen. Die erzielten Erlöse durch die Verkäufe des vergangenen Jahres überstiegen die Marktwerte deutlich. Die eingenommenen Mittel stehen uns für die weitere Optimierung unseres Portfolios zur Verfügung.

Im Juli veräußerten wir für EUR 18 Millionen einen Bürokomplex im bayerischen Ansbach. Das ehemalige Telekom-Objekt war seit 2015 in unserem Portfolio. Nachdem der Single-Tenant, die Telekom, das Objekt Ende 2019 verlassen hatte, führten wir für das Objekt eine umfassende Repositionierung durch und erhöhten seinen Wert bis zum Zeitpunkt des Verkaufs um rund EUR 5 Millionen. Als neue langfristige Ankermieter konnten wir die Hochschule Ansbach und den Bezirk Mittelfranken mit zusammen rund 6.000 m² Mietfläche gewinnen. Die langfristigen Ankermieter der öffentlichen Hand verbessern das Risikoprofil des Immobilienkomplexes deutlich. Von ehemaligen Untermietern, die weitere rund 5.000 m² nutzen, wurden die Mietverträge übernommen und in Bezug auf Miethöhe und Laufzeit optimiert.

Bürokomplex in Ansbach – ein Beispiel erfolgreichen Asset-Managements

DURCHSCHNITTLICHER MARKTWERT PRO IMMOBILIE



Transaktionserfolge

— Dynamisierung des Portfolios durch Kauf und Verkauf, insgesamt Erhöhung der durchschnittlichen Objektgröße
— Ausbau der Akquisitionspipeline durch strategische Erweiterung des Netzwerks (Eigentümer, Makler, Rechtsanwälte usw.)
— Erwerb von zwölf Assets im Wert von ca. EUR 631 Millionen seit 2019 abgeschlossen
— 33 Assets wurden über dem Marktwert verkauft (durchschnittliche Prämie von 12,5 % seit 2019)

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29
Mehr Größe pro Objekt 30
Ertragspotenziale gesteigert 32
Am Puls der Zeit 34

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Im vierten Quartal veräußerten wir im Rahmen einer Serie von Transaktionen Bürogebäude in Regensburg mit 29.219 m², in Potsdam mit etwa 3.800 m² sowie in Bad Bramstedt mit knapp 1.000 m² Mietfläche. Der Verkaufserlös der drei Objekte beträgt mehr als EUR 46 Millionen und liegt zum Teil deutlich über dem zuletzt festgestellten Marktwert. Da aus den Verkaufserlösen keine Finanzierungen abzulösen sind, können wir die gesamte Liquidität für strategische Zukäufe und Maßnahmen des Asset-Managements zur Optimierung des Bestandsportfolios nutzen.

Auch mit dem Verkauf des Objekts in Potsdam bleiben wir unserer Strategie treu

Das Bürogebäude in Regensburg mit 29.219 m² wurde im Geschäftsjahr erfolgreich veräußert.

+ 4,8 %

Der Marktwert der 2021 veräußerten Immobilien lag im Durchschnitt 4,8 % über dem zuletzt festgestellten Marktwert.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29
Mehr Größe pro Objekt 30
Ertragspotenziale gesteigert 32
Am Puls der Zeit 34

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

ERTRAGSPOTENZIALE GESTEIGERT

Bestens in unser strategisches Portfolio passt die mehr als eine Viertel-Milliarde-Euro-Immobilie Cielo, die wir im Juli 2021 gemeinsam mit der deutsch-amerikanischen RFR-Gruppe realisieren konnten. Dabei handelt es sich um die bisher größte Einzeltransaktion unserer Unternehmensgeschichte.

Passt perfekt ins Bild – das Objekt Cielo

+ EUR 9,8 MIO.

annualisierte Mieteinnahmen p. a. zum 31. Dezember 2021

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29
Mehr Größe pro Objekt 30
Ertragspotenziale gesteigert 32
Am Puls der Zeit 34

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Der unter dem Namen Cielo bekannte Bürokomplex in der Theodor-Heuss-Allee in Frankfurt am Main liegt fußläufig zur Frankfurter Messe und befindet sich damit in sehr prominenter Lage. Das im Jahr 2003 errichtete und von 2018 bis 2020 umfangreich sanierte Objekt ist langfristig an die Commerzbank AG vermietet. Cielo umfasst rund 37.000 m^2 Gesamtfläche und bietet eine moderne technische Ausstattung sowie zeitgemäße Flächenzuschnitte.

Der Wert der Gesamttransaktion beläuft sich auf rund EUR 275 Millionen. Die Kaufpreiszahlung konnte aus den vorhandenen Zahlungsmitteln und einer günstigen Hypothekenfinanzierung vorgenommen werden. Der Erwerb bringt uns in den nächsten Jahren einen FFO-I-Beitrag von mehr als EUR 5 Millionen pro Jahr.

Es geht hoch hinaus – das Objekt Cielo verfügt über 29 Stockwerke

EUR 275,6 MIO.

Bewertungsergebnis Ende 2021

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29
Mehr Größe pro Objekt 30
Ertragspotenziale gesteigert 32
Am Puls der Zeit 34

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

AM PULS DER ZEIT

Die Strategie, auch die Assetklasse Logistik in die Repositionierung bzw. das Asset-Management aufzunehmen, zahlt sich aus. Das 2015 erworbene Areal des Logistikparks Leipzig (LogPark Leipzig) bindet heute Mieter, die mit ihren Geschäftsmodellen beste Aussichten auf eine gute Entwicklung haben. Die hohe Attraktivität des Standorts in Verbindung mit unserem aktiven Asset-Management spiegelt sich in einem deutlichen Bewertungsgewinn wider.

Beim LogPark Leipzig handelt es sich um den früheren Logistikkomplex der Quelle AG. Er befindet sich auf einem rund 340.000 m² großen Grundstück rund 10 km nördlich des Leipziger Stadtzentrums. Das Areal liegt in direkter Nachbarschaft zur Messe Leipzig und ist sehr gut an den Nah- und Fernverkehr angebunden. Es verfügt über einen eigenen Gleisanschluss und liegt in unmittelbarer Flughafennähe. Der auf dem Gelände befindliche, im Jahr 1994 errichtete Gebäudekomplex mit einer Gesamtfläche von rund 179.000 m² ist aktuell zu über 90 % vermietet.

Mit der erfolgreichen Neuausrichtung auf die gewachsenen Ansprüche moderner Logistikunternehmen und Versandhändler konnten wir in den vergangenen Jahren Mieter hinzugewinnen, für die der Standort ein ausgezeichneter Hub für die weitere Entwicklung ihrer Geschäftstätigkeit ist: Im November 2019 vermieteten wir 10.000 m² Logistikfläche an den koreanischen Automobilzulieferer Mobis Parts Europe. Der Logistikpark befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum BMW-Werk.

Hier wird für die Zukunft gebaut

2020 und 2021 folgten sehr erfolgreiche Vermietungen an Amazon. Nachdem der Onlinehändler 2020 bereits 20.000 m² für die Errichtung eines modularen Verteilzentrums angemietet hat, folgte 2021 der Vertragsabschluss für die Errichtung eines neuen Verteilzentrums mit etwa 26.000 m² Nutzfläche zzgl. Stellplätze. Nach der Fertigstellung im Herbst 2022 wird Amazon das energieeffiziente Gebäude für zunächst 15 Jahre exklusiv anmieten. Ein auf die Bedürfnisse von Amazon zugeschnittenes Zufahrtskonzept, ein Mitarbeiterparkhaus sowie Parkplätze mit Ladestationen für die elektrischen Lieferfahrzeuge sichern zukünftig eine passende Verkehrslogistik.

Highlights Logpark
- Industrie-/Logistikobjekt in strategischer Lage
- Neu positioniert und umfunktioniert von Single-Tenant zu Multi-Tenant
- Technisches Gebäudemanagement vor Ort
- Starker und diversifizierter Mietermix
- Weiterentwicklung mit Amazon vor Ort

EUR 5,2 MIO.

annualisierte Mieteinnahmen p. a. zum 31. Dezember 2021

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29
Mehr Größe pro Objekt 30
Ertragspotenziale gesteigert 32
Am Puls der Zeit 34

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Im Januar 2022 stärkten wir unser Mietverhältnis zu unserem größten Mieter des Logistikparks, dem Re-Commerce-Unternehmen momox. Wir erweiterten das bestehende Mietverhältnis um eine Logistikhalle mit integrierter Bürofläche mit einer Größe von rund 10.000 m² und verlängerten die bestehenden Mietverträge für die Flächen von rund 76.000 m² bis 2026. momox entwickelt sich seit seinem Start vor 18 Jahren sehr erfolgreich und sieht für sich auch in Zukunft ausgezeichnete Wachstumsperspektiven.

Auf dieser Baustelle in Leipzig entsteht Großes

EUR 141,6 MIO.

Marktwert zum 31. Dezember 2021

ZUSAMMEN-GEFASSTER LAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns	37
Wirtschaftsbericht	46
Weitere rechtliche Angaben	67
Chancen und Risiken	89
Prognosebericht	99

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Dieser zusammengefasste Lagebericht berichtet über die Geschäftsentwicklung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG („die Gesellschaft"), Frankfurt am Main, und des Konzerns („DEMIRE" oder „DEMIRE-Konzern") für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021. Die Gesellschaft bilanziert nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) sowie nach den Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG). Der Konzern bilanziert nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der Europäischen Union gemäß §315e HGB anzuwenden sind. Die Zusammensetzung des Konsolidierungskreises, der integraler Bestandteil des Konzernabschlusses ist, wird im Konzernanhang ab Seite 185 aufgeführt.

Aufstellung und Ausrichtung

Geschäftstätigkeit

Erwerb und wertorientierte Entwicklung von Gewerbeimmobilien
Die DEMIRE erwirbt und hält Gewerbeimmobilien in Regionalzentren, Mittelstädten und aufstrebenden Randlagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland. Aus diesem Fokus heraus hat das Unternehmen den ABBA-Ansatz entwickelt: Er besagt, dass die DEMIRE sich mit ihren Investitionen an den sogenannten A-Standorten auf B-Lagen und an den B-Standorten auf A-Lagen konzentriert. Das Portfolio zeichnet sich durch immobilienwirtschaftliche Potenziale aus sowie durch Attraktivität sowohl für international agierende als auch für regionale Mieter.

Effizientes Immobilienmanagement erfordert ein besonderes Verständnis für die lokalen Märkte sowie über ein sehr gut funktionierendes Netzwerk. Internationale Investoren verfügen über beides nicht ohne Weiteres, sodass sie die von der DEMIRE präferierten Märkte üblicherweise meiden. Aufgrund der Zurückhaltung opportunistischer Investoren und angesichts der tendenziell hohen Stabilität der in der Region ansässigen mittelständischen Unternehmen zeichnen sich diese Märkte durch besondere Preisstabilität aus.

Das Unternehmen richtet seinen Portfoliofokus vom Grundsatz her auf einen Mix aus Büro-, Handels-, Hotel- und Logistikobjekten. Mit einer aktuellen Übergewichtung von Büroimmobilien betrachtet die DEMIRE die Rendite-/Risikostruktur für das Geschäftsfeld Gewerbeimmobilien für die aktuelle Phase als angemessen.

Die Gesellschaft legt Wert auf Verträge mit solventen Mietern sowie das Realisieren von Potenzialen. Dies ist nach Bewertung des Vorstands der Fall. Daher rechnet die DEMIRE auch weiterhin mit stabilen und nachhaltigen Mieteinnahmen und soliden Werten.

Der Geschäftsansatz ist grundsätzlich auf Portfoliowachstum ausgerichtet, wobei die Gesellschaft nicht strategiekonforme Objekte wieder abgibt.

Die DEMIRE entwickelt die Organisation operativ und prozessual mit zahlreichen Maßnahmen weiter. Neben Kostendisziplin wird die operative Leistung durch gezielte Steuerung des externen Property-Managements und weiterer Dienstleister sowie den Ausbau der internen Asset- und Portfoliomanagementstrukturen gesteigert.

Börsennotierung ermöglicht Aktionären Beteiligung am Wachstum
Die Wertpapiere der DEMIRE sind im Regulierten Markt (Prime-Standard-Segment) der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Im Mittelpunkt der unternehmerischen Weiterentwicklung steht für die DEMIRE die Erfüllung der Interessen der Aktionärinnen und Aktionäre. In ihrem Sinne soll der Portfoliowert des Unternehmens weiter wachsen. Gleichzeitig strebt das Unternehmen die Erwirtschaftung stabiler Erträge an, die an die Anleger über regelmäßige Dividenden ausgeschüttet werden.

Bei der Portfolioerweiterung konzentriert sich das Unternehmen auf starke Assets mit Potenzialen. Bei den Erwerben hilft zudem ein günstiges Finanzierungsumfeld, die Rendite zu steigern und den Zinsaufwand zu reduzieren.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

Grundlagen des Konzerns 37

Wirtschaftsbericht 46

Weitere rechtliche Angaben 67

Chancen und Risiken 89

Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Nach der profitablen Veräußerung kleinerer, nicht zum Kernbestand gehörender Objekte verfügte die DEMIRE zum Bilanzstichtag über einen Immobilienbestand von 64 Objekten mit einer Vermietungsfläche von rund 1,0 Millionen m^2 und einem Marktwert von rund EUR 1,4 Milliarden. Die im Berichtszeitraum akquirierte Büroimmobilie Cielo in Frankfurt am Main ist in diesen Kennzahlen nicht enthalten, da sie in einem Joint Venture gehalten und at-equity bilanziert wird.

Gliederung des Geschäfts in drei Segmente

Die DEMIRE gliedert ihr Geschäft in drei Segmente: das Segment „Bestandsportfolio", das Segment „Fair Value REIT" und das Segment „Zentralbereich/Sonstiges". Das strategisch bedeutsame Segment Bestandsportfolio enthält die Vermögenswerte und Tätigkeiten derjenigen Tochter- und Enkelgesellschaften der DEMIRE, die nicht dem Tochterunternehmen Fair Value REIT-AG zuzuordnen sind. Das Segment Fair Value REIT bildet die Investmentaktivitäten im direkten wie auch indirekten Immobilienbesitz dieser selbst börsennotierten Tochtergesellschaft mit REIT-Status im Konzernzusammenhang ab. Im Segment Zentralbereich/Sonstiges werden die administrativen und übergreifenden Aufgaben im Konzern wie Risikomanagement, Finanzen und Controlling, Investor Relations, Recht, IT und Compliance zusammengefasst.

Ziele und Strategie

REALIZE POTENTIAL

2019 hat die DEMIRE einen strategischen Mittelfrist-Plan für ihre weitere Entwicklung aufgestellt und unter dem Begriff „REALize Potential" zusammengefasst. Auch im Berichtsjahr gab dieser Plan die Guidance vor. Er richtet sich an folgenden Zielen aus:

1. Ausbau des Portfoliovolumens auf mehr als EUR 2 Milliarden

2. Sicherstellung der nachhaltigen Dividendenfähigkeit

3. Erreichung des Investment-Grade-Ratings

Für das Erreichen dieser Ziele verfolgt das Unternehmen vier zentrale Stoßrichtungen bzw. strategische Hebel:

1. **Acquisition** – Realisierung von Skaleneffekten durch den fortgesetzten Ankauf von Immobilien in ABBA-Lagen (A-Lagen von B-Städten und B-Lagen von A-Städten)

2. **Management** – Realisierung von Immobilienpotenzialen durch aktives und wertorientiertes Immobilienmanagement

3. **Financials** – Realisierung von Kosteneinsparpotenzialen

4. **Processes** – Realisierung von Optimierungspotenzialen in Abläufen und Strukturen

Im Detail lassen sich diese Hebel wie folgt beschreiben:

Acquisition

Innerhalb der nächsten Jahre soll der gehaltene Portfoliowert auf mehr als EUR 2 Milliarden anteigen. Bei den damit verbundenen Zukäufen fokussiert sich die Gesellschaft auf Regionalzentren, Mittelstädte und aufstrebende Randlagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland. Vor dem Hintergrund einer weiterhin anhaltend hohen Immobiliennachfrage können in den für die DEMIRE strategischen Lagen Renditen erzielt werden, die in einem angemessenen Chancen-Risikoverhältnis stehen und gleichzeitig Optimierungspotenziale bieten.

Zur weiteren Optimierung der Risikostruktur diversifiziert die DEMIRE das Portfolio in einem dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt angemessenen Verhältnis in die Nutzungsarten Büro, Handel und Sonstige (inkl. Hotel). Den Schwerpunkt legt die Gesellschaft gegenwärtig auf Büroobjekte.

Der Ausbau des Portfolios ermöglicht die Realisierung von Skaleneffekten, die sich positiv auf die Kostenstruktur auswirken. So können bspw. Verwaltungs-, Finanzierungs- und Dienstleistungskosten gesenkt werden.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

Grundlagen des Konzerns 37

Wirtschaftsbericht 46

Weitere rechtliche Angaben 67

Chancen und Risiken 89

Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Management

Über ein kontinuierlich verbessertes wertorientiertes Immobilienmanagement will die Gesellschaft weitere Immobilienpotenziale heben. Zu den Maßnahmen zählen u. a. der Ausbau der internen Portfolio- und Asset-Management-Kapazitäten. Diese Kapazitätsstärkung ermöglicht dem Portfolio- und Asset-Management bspw. die Entwicklung dezidierter Einzelobjektstrategien, hält die Management Attention auf Bestandsmieterbetreuung und Neuvermietung hoch und ermöglicht die Optimierung von Kostenstrukturen auf Einzelobjektebene durch die intensive Steuerung des Property- und Facility-Managements.

Im Rahmen des Portfoliomanagements arbeitet die Gesellschaft aktiv an der Optimierung der Portfoliostruktur und der konsequenten Umsetzung der ABBA-Strategie. Dabei werden kleine, wenig rentierliche Objekte in nicht-strategischen Standorten und Lagen abgegeben und strategiekonforme Objekte erworben. Objekte, die aufgrund sich veränderter Marktgegebenheiten einer Restrukturierung bedürfen, werden mit dem aktiven Asset-Management-Ansatz der DEMIRE neu positioniert.

Darüber hinaus baut die DEMIRE ihr regionales Netzwerk zu Verwaltungen, Wirtschaftsverbänden, Maklern und anderen regionalen Immobilienakteuren aus.

Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien belief sich auf EUR 67,2 Millionen (Vorjahr: EUR 70,2 Millionen) und ist im Vorjahresvergleich durch zahlreiche Objektverkäufe um 4,3 % gesunken. Trotz des ausgewiesenen Wachstumsziels dynamisiert das Portfoliomanagement den Immobilienbestand durch die Fokussierung auf FFO-starke Immobilien und setzt den Verkauf nicht strategiekonformer Objekte weiter konsequent um. So konnten 2021 elf Objekte erfolgreich veräußert werden.

Financials

Die DEMIRE prüft laufend die finanziellen Leistungsindikatoren und verbessert sie, wo es möglich ist. Dabei richtet das Unternehmen ein besonderes Augenmerk auf die Kostenstrukturen. Neben dem Monitoring der Leistungsindikatoren werden insbesondere nicht-operative Kosten regelmäßig überprüft und einem Benchmarking unterzogen.

In einem günstigen Zins- und Finanzierungsumfeld setzt die DEMIRE darüber hinaus auf die kontinuierliche Optimierung ihrer Finanzierungsstruktur. Optimierungen können vor allem durch die Refinanzierung bestehender Darlehen erreicht werden. Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung konnte gegenüber dem Jahresende 2020 um fünf Basispunkte von 1,71 % auf 1,66 % p. a. reduziert werden. Die Reduzierung ist auf verschiedene durchgeführte Re- und Umfinanzierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2021 zurückzuführen.

Die laufenden Verwaltungskosten wurden 2021 erneut gesenkt, und im Finanzergebnis spiegelt sich neben dem vollen Effekt der Refinanzierungen im Jahr 2020 auch der Ertrag an der Beteiligung am Joint Venture Cielo wider. Trotz des positiven Periodenergebnisses und bedingt durch die erneute Ausschüttung einer Dividende stieg der Nettoverschuldungsgrad (Net-Loan-to-Value) gegenüber dem Jahresende 2020 (49,2 %) auf 49,7 %.

Processes

Zur DEMIRE-Unternehmenskultur gehört die stetige Arbeit an der Verbesserung der bestehenden Prozesse, Abläufe und Strukturen. 2021 hat der DEMIRE-Konzern seine Prozesse weiter optimiert und vereinheitlicht. Wesentlicher Baustein dafür war die Neuvergabe von Asset- und Property-Management-Leistungen bei der Fair Value REIT AG (FVR AG).

Das Propery-Management erfolgt konzernweit ab 2022 durch die STRABAG, das Asset-Management konzernweit durch die DEMIRE AG. Damit wurde die Grundlage für weitere Effizienzgewinne sowohl bei immobilienwirtschaftlichen als auch administrativen Abläufen geschaffen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

Grundlagen des Konzerns 37

Wirtschaftsbericht 46

Weitere rechtliche Angaben 67

Chancen und Risiken 89

Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Unternehmenssteuerung

Steuerung: Kenngrößen richten sich auf Ertrags- und Wertentwicklung aus
Zur Steuerung unseres Unternehmens nutzen wir eine Reihe von wirtschaftlichen Kennzahlen. Sie beziehen sich auf die Dimensionen Ertrag und Liquidität sowie auf der bilanziellen Seite auf den Wert.

Auf der Ertragsseite nutzt die DEMIRE die Kennzahlen Mieterträge sowie den operativen Cashflow (Funds from Operations nach Steuern, vor Minderheiten [FFO I]). Zur Steigerung des FFO I hat das Management die Aufgabe, den Cashflow der Bestandsimmobilien im Zeitablauf sowie durch aktives Portfoliomanagement zu verbessern. Dafür werden auf operativer Ebene insbesondere die Entwicklung des Vermietungsstands, die Ist-Nettokaltmiete pro m², die laufenden Instandhaltungs- und Betriebskosten, umlagefähige Nebenkosten, Mietausfälle sowie das Nettobetriebsergebnis der Immobilien (NOI) durch regelmäßige Soll-Ist-Vergleiche überwacht und aktiv gesteuert. Eine integrierte Cashflow-Planung verknüpft sowohl die Geschäftsbereiche als auch die einzelnen Objekte untereinander.

Neben der Ertragssituation beobachten wir auch laufend die Liquiditätslage. Auf Ebene der DEMIRE AG werden die Ertrags- und Liquiditätsströme aggregiert und bewertet. Das Jahresergebnis stellt eine zentrale Kennzahl für die DEMIRE AG dar.

Den Zinsaufwendungen kommt ebenfalls eine wesentliche Bedeutung zu, da sie das Finanzergebnis und somit auch das Periodenergebnis und die Cashflow-Entwicklung erheblich beeinflussen. Ein aktives und laufendes Management des Fremdfinanzierungsportfolios, verbunden mit einer kontinuierlichen Marktbeobachtung und -bewertung, hat zum Ziel, das Finanzergebnis stetig zu verbessern.

Die wesentliche bilanzbezogene Kennzahl zur Messung der Wertschöpfung ist die Veränderung des Net Asset Value (NAV), bereinigt um Dividendenausschüttungen.

Eine weitere Steuerungsgröße im Konzern stellt der Net-Loan-to-Value (Net-LTV) dar, der gemäß der Definition der Unternehmensanleihe 2019/2024 als Finanz- und Leasingverbindlichkeiten abzüglich Zahlungsmittelbestand im Verhältnis zu den gesamten Aktiva abzüglich Firmenwert und Zahlungsmittelbestand berechnet wird (siehe Seite 61).

Unternehmensführung: Vorstand und Aufsichtsrat
Das Mutterunternehmen des Konzerns ist die DEMIRE AG. Sie wird durch den Vorstand geleitet, der eigenverantwortlich die Geschäfte führt und die strategische Ausrichtung des Unternehmens bestimmt. Die Umsetzung der Strategie erfolgt in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat überwacht die Tätigkeiten des Vorstands und wird von ihm regelmäßig über den Geschäftsverlauf, die Strategie sowie über potenzielle Chancen und Risiken informiert. Im Geschäftsjahr bestand der Vorstand aus zwei Mitgliedern: dem Vorstandsvorsitzenden Ingo Hartlief (FRICS) und Tim Brückner als Finanzvorstand. Im Berichtszeitraum wurden die Verträge mit beiden Vorständen bis Ende 2024 verlängert.

Die Überwachung des Vorstands erfolgt durch den Aufsichtsrat. Dieser bestand aus drei Mitgliedern und wurden auf der Hauptversammlung 2021 im Amt bestätigt. Den Vorsitz hatte Prof. Dr. Alexander Goepfert inne, weitere Mitglieder waren der Stellvertreter Frank Hölzle und Prof. Dr. Kerstin Hennig. Im November 2021 wurde zudem ein Prüfungsausschuss gebildet, dem Frank Hölzle vorsteht.

Vorstand und Aufsichtsrat bekennen sich zu einer verantwortungsbewussten Leitung und Überwachung des Unternehmens im Sinne der Prinzipien einer guten Corporate Governance. Die Grundsätze sind Voraussetzung für nachhaltigen Unternehmenserfolg und zentrale Richtschnur für das Verhalten im Geschäftsalltag der DEMIRE AG. Vorstand und Aufsichtsrat sind davon überzeugt: Eine gute Corporate Governance stärkt das Vertrauen der Geschäftspartner und Mitarbeiter sowie der Öffentlichkeit in das Unternehmen. Sie erhöht seine Wettbewerbsfähigkeit und sichert das Vertrauen der Finanzpartner in die DEMIRE AG.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Portfolio

Diversifizierter Bestand mit Schwerpunkt auf Büroimmobilien

Am 31. Dezember 2021 umfasste das Bestandsportfolio 64 Gewerbeimmobilien (Vorjahr: 75) mit einer vermietbaren Gebäudefläche von insgesamt rund 912.724 m² (Vorjahr: 989.050 m²).

Der **Marktwert** der Immobilien betrug insgesamt EUR 1.412,5 Millionen (Vorjahr: EUR 1.441,5 Millionen). Von diesem Bestand machten gemessen am Marktwert Büroimmobilien mit etwa 60 % (31. Dezember 2020: 65 %) den größten Anteil aus. Ungefähr 25 % entfallen auf Handelsimmobilien (31. Dezember 2020: 25 %). Etwa 15 % gehen auf Logistik- und sonstige Immobilien (inklusive Hotels) zurück (31. Dezember 2020: 10 %). Der Marktwert je Quadratmeter beträgt durchschnittlich EUR 1.548 und liegt über alle Immobilienklassen hinweg unter den Wiederherstellungskosten, also den Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Neubaus.

PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

	Anzahl Immobilien	Marktwert** in EUR Mio.	Anteil in %	Mietfläche in Tsd. m²	Wert pro m²	Vertragsmiete in EUR Mio. p. a.	Vertragsmiete pro m²	Mietrendite in %	EPRA-Leerstandsquote* in %	WALT in Jahren
Büro	42	843,7	59,7	516,7	1.633	47,2	8,9	5,6	12,6	3,9
Handel	17	357,1	25,3	220,1	1.623	22,8	9,4	6,4	7,1	5,4
Logistik und Sonstige	5	211,6	15,0	176,0	1.202	8,0	4,3	3,8	12,0	7,3
Gesamt 31.12.2021	**64**	**1.412,5**	**100**	**912,7**	**1.548**	**78,1**	**8,0**	**5,5**	**11,0**	**4,7**
Gesamt 31.12.2020	**75**	**1.441,5**	**100**	**989,1**	**1.457**	**85,6**	**8,0**	**5,9**	**6,9**	**4,8**
Veränderung (in Stück/%/bp)	– 11	– 2,0	–	– 7,7	+ 6,2	– 8,8	+ 0,4	– 40	410	– 2,5

* Exklusive zur Veräußerung gehaltene Immobilien und Projektentwicklungen
** Differenz zum Bilanzwert von EUR 1.433,1 Millionen bedingt im Wesentlichen durch Ausweis von Erbbaurechten

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Portfolio- und Asset-Management

Die DEMIRE definiert proaktives Asset-Management als wesentlichen Faktor zur Erreichung einer langfristig positiven Entwicklung des Portfolios. Das setzt regelmäßigen Kontakt zu allen Beteiligten, insbesondere den Mietern, voraus. Dies trug auch wesentlich dazu bei, dass im abgelaufenen Jahr die Rekordvermietungsleistung des Vorjahrs erneut gesteigert werden konnte.

Auch das aktive Portfoliomanagement ist Bestandteil unseres umfassenden Asset-Management-Ansatzes und hat zum Ziel, den Immobilienbestand langfristig attraktiv und wettbewerbsfähig zu halten. Im Zuge dessen arrondiert die DEMIRE das Portfolio fortlaufend und nutzt attraktive Akquisitionsopportunitäten ebenso wie gezielte Verkäufe von kleinen und nicht mehr strategiekonformen Objekten.

Die letzte Bewertung des Gesamtportfolios erfolgte zum Stichtag, den 31. Dezember 2021, durch den unabhängigen Immobiliengutachter Savills Immobilien Beratungs-GmbH. Die Wertveränderung gegenüber dem Vorjahr von EUR 1.441,5 Millionen auf EUR 1.412,5 Millionen geht auf Verkäufe von elf Immobilien mit einem Marktwert von insgesamt EUR 99,2 Millionen und einem Bruttobewertungsergebnis von EUR 70,2 Millionen.

Vermietungsleistung

Die Vermietungsleistung im Jahr 2021 lag mit 182.742 m² erneut über dem Rekordniveau des Vorjahres. Im Jahr 2020 waren 177.247 m² vermietet worden und somit über dem langjährigen Durchschnitt der DEMIRE von rund 80.000 m² pro Jahr. 46,4 % der Vermietungsleistung 2021 entfallen auf Neuvermietungen und 53,6 % auf Anschlussvermietungen.

Die EPRA-Leerstandsquote des Bestandsportfolios – ohne die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien und Projektentwicklungen – belief sich zum Bilanzstichtag auf 11,0 % und liegt damit über dem Vorjahreswert von 6,9 %. Eine wesentliche Ursache für den gestiegenen Leerstand ist der konsolidierungsbedingte Auszug von Thyssenkrupp am Standort in Essen. Die Neuvermietungsaktivitäten wurden unmittelbar gestartet und dauern an. Die durchschnittliche Restlaufzeit (WALT) des gesamten Portfolios konnte nahezu stabil gehalten werden und liegt bei 4,7 Jahren, nach 4,8 Jahren am 31. Dezember 2020.

Die annualisierten Mieteinnahmen des Immobilienportfolios sind im Geschäftsjahr like-for-like um 1,4 % zurückgegangen. Betrachtet man das Mietwachstum differenzierter nach Assetklassen, ergibt sich folgendes Bild:

ENTWICKLUNG ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN 2021

Assetklasse	Like-for-like-Mietwachstum
Büro	– 2,0 %
Handel	– 1,0 %
Logistik und Sonstige	0,7 %
SUMME	**– 1,4 %**

Aktives Portfoliomanagement

Im Geschäftsjahr 2021 wurde der Ankauf des Büroobjekts Cielo in Frankfurt im Wege einer Beteiligung an einem Joint Venture vollzogen. Veräußert wurden elf Immobilien für insgesamt EUR 104,0 Millionen, das entspricht einem kumulierten Aufschlag auf den Marktwert von 4,8 %. Im Berichtszeitraum sind keine weiteren Verkaufsverträge unterzeichnet worden, die noch nicht vollzogen sind.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

VERÄUßERUNGEN 2021

	Assetklasse	Letzter MW (31.12.2020) in EUR	Verkaufspreis in EUR
Bremen, Otto-Lilienthal-Str. 25	Büro	7.100.000	7.100.000
Bremen, Otto-Lilienthal-Str. 27	Büro	6.780.000	6.800.000
Bremen, Otto-Lilienthal-Str. 29	Büro	6.680.000	6.700.000
Bremen, Flughafenallee 3/ Otto-Lilienthal-Str. 19	Büro	10.400.000	10.400.000
Köln, Marconistr. 4 – 8	Sonstiges	5.580.000	6.500.000
Ansbach	Büro	15.900.000	18.000.000
Garbsen	Büro	640.000	650.000
Barmstedt	Büro	1.440.000	1.540.000
Regensburg	Büro	38.000.000	38.350.000
Bad Bramstedt	Büro	1.190.000	1.245.300
Potsdam	Büro	5.500.000	6.700.000
SUMME		**99.210.000**	**103.985.300**

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren stellen Größen dar, die nicht unmittelbar der Steuerung des Unternehmens dienen, aber für den Erfolg der Unternehmensentwicklung und den Unternehmenswert der DEMIRE eine elementare Rolle spielen. Die nichtfinanziellen Leistungsindikatoren beruhen dabei auf Kompetenzen, Wettbewerbsvorteilen und Qualifikationen, die im Rahmen der laufenden Unternehmenstätigkeit und der handelnden Personen durch die Historie der Gesellschaft gewachsen sind. Als zentrale Leistungsindikatoren betrachten wir unsere Mitarbeitenden sowie die Pflege unseres Netzwerks tatsächlicher und potenzieller Mieter und das umfassende Thema Nachhaltigkeit.

Mitarbeiter

KOMPETENZTRÄGER UND ZENTRALE ENTWICKLUNGSTREIBER

Zum 31. Dezember 2021 beschäftigte der Konzern ohne den Vorstand 32 Mitarbeiter (31. Dezember 2020: 34 Mitarbeiter). In die Zahlen einbezogen sind alle konsolidierten und nichtkonsolidierten Gesellschaften.

Die DEMIRE begrüßt und fördert die Vielfalt im Unternehmen. Die Altersstruktur der Mitarbeiter fächert sich breit auf. Rund 13 % der Mitarbeiter sind jünger als 30 Jahre, etwa 65 % sind zwischen 30 und 50 Jahre alt und 22 % sind älter als 50 Jahre.

Die DEMIRE setzt in ihrer Unternehmensstruktur auf flache Hierarchien. Wir bieten motivierten und engagierten Mitarbeitern vielfältige verantwortungsvolle Aufgaben und Betätigungsfelder. Kurze Entscheidungswege und direkte, offene Kommunikation zwischen allen Ebenen liefern gute Voraussetzungen für eine konstruktive Zusammenarbeit. Das Unternehmen gestaltet die Rahmenbedingungen in dem Bewusstsein, dass unsere Mitarbeiter der Kern unseres Unternehmenserfolgs sind und ein wesentlicher Baustein für das Erreichen der mittel- bis langfristigen Unternehmensziele.

Ein markt- und leistungsorientiertes Vergütungssystem unterstützt die Fokussierung der Führungskräfte und der Mitarbeiter auf das Erreichen der Unternehmens- und Bereichsziele. Die Vergütung wird unternehmensintern regelmäßig überprüft und den unternehmensweiten operativen wie auch persönlichen Zielen angepasst.

Wir bieten unseren Mitarbeitern die Möglichkeit zur internen und externen Weiterbildung und damit zur Weiterentwicklung ihrer persönlichen und fachlichen Kompetenzen. Damit stellen wir sicher, dass ihre Einsatzmöglichkeiten im Einklang mit den Anforderungen der Unternehmensentwicklung stehen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Wir bieten unseren Beschäftigten ein zeitgemäßes Arbeitsumfeld: Unseren Mitarbeitenden stehen moderne Arbeitsplätze und großzügige Aufenthaltsflächen zur Förderung der Teambildung zur Verfügung. Damit wird der gezielte Austausch von Wissen innerhalb der Belegschaft und die Kooperation in unterschiedlichen Arbeits- und Projektgruppen unterstützt.

Die flachen Hierarchien sowie die Bildung von bereichsübergreifenden Projektgruppen begünstigen den Austausch zwischen den Abteilungen und Mitarbeitern mit unterschiedlichen Berufserfahrungen. Als Beitrag zur Gesundheit und Fitness der Beschäftigten werden Zuschüsse zu den Kosten von Fitnessstudioverträgen geleistet. Durch Angebote wie mobiles Arbeiten und die Möglichkeit des Arbeitens in Teilzeit werden die individuellen Lebensumstände der Beschäftigten berücksichtigt.

DIE DEMIRE BEGRÜßT DIVERSITÄT UND VIELFALT

Nach Überzeugung von Vorstand und Aufsichtsrat hat die Diversität einen positiven Einfluss auf die Kultur und den Geschäftserfolg des Unternehmens. Die DEMIRE AG begrüßt eine integrative Arbeitsumgebung und eine offene Arbeitskultur, in der individuelle Unterschiede geachtet, geschätzt und gefördert werden. Wir setzen auf ein vielfältiges Team, in dem jeder Einzelne seine individuellen Potenziale und Stärken voll entfalten und nutzen kann.

Mieter- und Netzwerkpflege

Der Geschäftserfolg der DEMIRE beruht zu einem nicht unerheblichen Teil auf der Fähigkeit des Unternehmens, die Beziehungen zum Umfeld zu pflegen und weiter auszubauen. Über einen regelmäßigen und partnerschaftlichen Austausch mit unseren Mietern stellen wir sicher, dass wir potenziellen Handlungsbedarf zur langfristen Sicherung des Mietverhältnisses frühzeitig erkennen. In der Phase der Pandemie war diese Stärke besonders gefordert.

Auf der operativen Seite stehen wir regelmäßig in einem konstruktiven Austausch mit zahlreichen Kooperationspartnern. Wir binden sie je nach Erfordernis und Projektzyklus in unsere Prozesse ein. Bei den Partnern handelt es sich um Fachexperten (u. a. Juristen, Architekten, Baufachleute) und solche Partner, die über besondere Vor-Ort-Kenntnisse verfügen (u. a. Makler; lokale Behörden).

ENGE BEGLEITUNG DER MIETER

Unser Unternehmen setzt auf eine vertrauensvolle Mieterbeziehung. Unsere verantwortlichen Mitarbeiter stehen in einem regelmäßigen Austausch mit den Mietern – telefonisch, aber auch durch eine regelmäßige Betreuung unmittelbar vor Ort.

Über die Gestaltung der Mietverträge strebt die DEMIRE in der Regel langfristige Mietverhältnisse an. Dazu werden die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen zu Beginn eines Mietverhältnisses von beiden Seiten genau geprüft und besprochen. Dies erhöht für beide Seiten die Planbarkeit und minimiert für die DEMIRE die Ausfallrisiken.

Die enge Begleitung der Mieter bewährte sich auch im vergangenen Jahr, das weiterhin von der COVID-19-Pandemie geprägt war. Durch konstruktiven Dialog gelang es in den weit überwiegenden Fällen, individuelle Lösungen zu finden, sodass Mietausfallrisiken in Grenzen gehalten werden konnten (vgl. Seite 50).

VERNETZUNG

Der Geschäftserfolg der DEMIRE beruht auch auf der Fähigkeit, auf dem Transaktionsmarkt frühzeitig potenzielle Marktchancen zu erkennen. Das heißt, Immobilien zu finden, die – wenn man ihr Potenzial betrachtet – unterbewertet sind. Dabei werden langjährige Partnerschaften mit relevanten Dienstleistern und anderen institutionellen Marktteilnehmern im Immobilienmarkt gepflegt.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

Grundlagen des Konzerns 37

Wirtschaftsbericht 46

Weitere rechtliche Angaben 67

Chancen und Risiken 89

Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Durch ihre Mitgliedschaft unterstützt die DEMIRE zahlreiche Verbände innerhalb und außerhalb der Immobilienwirtschaft. Als aktives Mitglied des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V., des deutschen Immobilienverbands und Stimme der deutschen Immobilienwirtschaft, beteiligt sich die DEMIRE an dessen Arbeit insbesondere als Interessenvertreter seiner Mitglieder in der Öffentlichkeit und der Politik.

Seit 2019 steht die DEMIRE in einer Kooperationspartnerschaft mit der EBS Universität für Wirtschaft und Recht. Ziel der Kooperation sind praktische und wissenschaftliche Untersuchungen und Forschungen auf dem Gebiet der Immobilienwirtschaft.

TRANSPARENZ

Die DEMIRE ist Mitglied in der EPRA European Public Real Estate Association, der Vertretung der börsennotierten europäischen Immobilienunternehmen. Im Zuge dessen unterstützen wir die EPRA-Best-Practice-Empfehlungen für eine transparente Darstellung der wesentlichen Leistungsindikatoren börsennotierter Immobiliengesellschaften. Seit dem Geschäftsjahr 2020 legen wir umfangreiche Kennzahlen nach Definition der EPRA vor (Link zu den EPRA-Kennzahlen). Die EPRA hat dieses Reporting der DEMIRE mit einem Gold-Award für die Umsetzung der Best Practise Recommendations sowie mit einem Sonderpreis für die größte Verbesserung des Reportings ausgezeichnet.

Des Weiteren ist die DEMIRE Mitglied im DIRK e.V., dem Deutschen Investor Relations Verband. Der Verband vertritt die Interessen der deutschen börsennotierten Unternehmen am Kapitalmarkt und bietet ihnen fachliche Unterstützung, Zugang zu Netzwerken und praxisnahes Kapitalmarktwissen bei der Optimierung des Dialogs zwischen Kapitalmarktteilnehmern.

Nachhaltigkeit

VORBEREITUNG EINES ERSTEN NACHHALTIGKEITSBERICHTS

In den vergangenen Jahren gewannen neben den wirtschaftlichen Aspekten auch die Sozial- und Umweltfaktoren erheblich an Bedeutung. Aus diesem Grund vertieft die DEMIRE zurzeit die Auseinandersetzung mit dem Thema und bereitet die Veröffentlichung eines ersten Nachhaltigkeitsberichts vor. Dieser wird eine Bestandsaufnahme darstellen, aus der die Aufnahme weiterer Aktivitäten folgen soll.

ESG – ENVIRONMENTAL, SOCIAL & GOVERNANCE

Unser Unternehmen ist bestrebt, in jeder Situation verantwortungsvoll und nachhaltig zu handeln. Dabei beachten wir im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit ökologische und soziale Aspekte und agieren nach den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Wir unterstützen Maßnahmen, die helfen, Energie zu sparen und Emissionen zu reduzieren. Auch in Zukunft wird unser Unternehmen auf den nachhaltigen Umgang mit Umweltressourcen achten und die Auswirkungen ihres unternehmerischen Handels auf diese berücksichtigen. Ein verantwortungsbewusster und fairer Umgang mit unseren Mitarbeitern, Kunden, Geschäftspartnern und der Öffentlichkeit ist für uns selbstverständlich und leitet sich aus unserem hohen Anspruch einer verantwortungsbewussten Unternehmenskultur ab.

Unser Unternehmen ist bestrebt, Nachhaltigkeit durch die Implementierung von Leitlinien im Konzern weiter zu verankern. 2019 hat sich unsere Gesellschaft einem externen Audit zur Dokumentation und Anwendung der Grundsätze guter Unternehmensführung anhand der Standards des Instituts für Corporate Governance (ICG) unterzogen und wurde nach erfolgreicher Zertifizierung 2020 als Mitglied aufgenommen. Im Jahr 2021 wurde die Zertifizierung des ICG durch einen Audit erneuert.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliches Umfeld

Gesamtwirtschaftliche Situation

Das Jahr 2021 stand wie weite Teile des Vorjahres im Zeichen der COVID-19-Pandemie. Das SARS-CoV-2-Virus beeinflusste die deutsche Wirtschaft nachhaltig. Insbesondere der Lockdown im Januar hatte erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaftsleistung. Ab dem zweiten Quartal setzt eine spürbare wirtschaftliche Erholung ein, die insbesondere auf die schrittweise Lockerung von pandemiebedingten Beschränkungen zurückgeführt wird. Das Statistische Bundesamtes (destatis) weist für das Jahr 2021 ein Wachstum des preis-, saison- und kalenderbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,8 % gegenüber dem Vorjahr aus. Damit lag die Wirtschaftsleistung noch immer rund 1,5 % unterhalb des Vorkrisenniveaus. Am Arbeitsmarkt setzte 2021 eine leichte Erholung ein. Mit 5,7 % lag die Arbeitslosenquote 0,2 Prozentpunkte unter dem Vorjahresniveau.

Auffällig ist der im langjährigen Vergleich starke Anstieg der Inflationsrate. Auf Basis des Verbraucherpreisindex ergibt sich eine Steigerung von 3,1 % gegenüber dem Jahr 2020. Diese Entwicklung wird, neben temporären Effekten (Anhebung des vorläufig reduzierten Mehrwertsteuersatzes), vor allem auf krisenbedingte Effekte wie Lieferengpässe zurückgeführt. Insbesondere Energieprodukte haben sich 2021 spürbar verteuert.

Steigende Kreditzinsen sind zunächst noch nicht abzusehen, vorerst und voraussichtlich über das Jahr 2021 hinweg konzentriert sich die EZB darauf, die Anleihekäufe sukzessive zu reduzieren. Sollten die Zinsen in der Eurozone tatsächlich wieder steigen, könnten die Refinanzierungen auslaufender Finanzierungen teurer werden und folglich die Ertragsbasis der FVR schmälern.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIEN- UND BAUWIRTSCHAFT

Nach dem eher verhaltenen Jahr 2020 schwingt sich der Immobilieninvestmentmarkt 2021 zu einem Rekordergebnis auf. Laut dem Investmentmarktüberblick des internationalen Maklerhauses Jones Lang Lasalle (JLL) wurden im Berichtszeitraum Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von 111 Milliarden Euro gehandelt und damit 36,0 % mehr als im Vorjahr. Haupttreiber des Rekordergebnisses ist die Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia. Der Markt wird weiterhin von einer hohen Liquidität und dem damit einhergehenden Kapitaldruck bei vielen Anlegern bestimmt. Zunehmend nachgefragt werden Objekte, die den EU-Nachhaltigkeitsanforderungen für Finanzanlagen genügen. Preisabschläge für „nicht-nachhaltige“ Immobilien beobachtet JLL jedoch nicht.

Das Baugewerbe hatte insbesondere in der ersten Jahreshälfte 2021 mit Lieferengpässen bei Vorprodukten zu kämpfen. Insgesamt zeigte es sich trotz des Pandemiegeschehens robust. Der Branchenverband BAU INDUSTRIE rechnet mit einem Umsatzwachstum von 5,5 % im Vergleich zu 2020. Aufgrund einer weniger dynamischen Preisentwicklung wird ein reales Wachstum von etwa 1,5 % erwartet. Getragen wird die positive Veränderung unter anderem von der Entwicklung des Wirtschaftsbaus, unter anderem aufgrund von Infrastrukturmaßnahmen der Bahn. Rückläufig hat sich hingegen die Nachfrage für den Wohnungsbau entwickelt.

Im Folgenden wird die Entwicklung der für die DEMIRE relevantesten Teilmärkte im Jahr 2021 skizziert.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

DER BÜROIMMOBILIENMARKT

Der Bürovermietungsmarkt zeigt sich 2021 deutlich dynamischer als 2020. Das international aktive Maklerhaus JLL verzeichnete in sogenannten A-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) einen Büroflächenumsatz von 3,29 Millionen m²; das sind gut 23 % mehr als im Vorjahr und lediglich 13 % weniger als der langjährige Durchschnitt. Der Leerstand an den Topstandorten lag bei 4,5 % und damit 23 % bzw. 80 Basispunkte über dem Vorjahreswert. JLL führt dies auf eine Zunahme der Bautätigkeit in den vergangenen Jahren und die pandemiebedingt geringere Nachfrage zurück. Einem Leerstand auf diesem Niveau werden dabei jedoch keine Auswirkungen auf die Mietpreise zugesprochen. Im Jahresvergleich legten die Spitzenmieten um insgesamt 1,6 % zu.

Auch der Büroinvestmentmarkt hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich erholt. Mit Blick auf das deutschlandweite Transaktionsvolumen zeigen die Zahlen des internationalen Maklerhauses BNP Paribas Real Estate mit EUR 64,1 Milliarden das zweitbeste jemals gemessene Ergebnis. Das Transaktionsvolumen liegt damit deutlich über dem Durchschnitt der Dekade. Bürotransaktionen waren mit einem Anteil von 48 % an allen gewerblichen Immobilieninvestments auch 2021 die dominierende Assetklasse des Transaktionsgeschehens. Insgesamt flossen EUR 37,1 Mrd. in die A-Städte. Bei den Spitzenrenditen verzeichneten die A-Städte Rückgänge zwischen 5 und 20 Basispunkten und verblieben damit auf einem niedrigen Niveau von durchschnittlich 2,6 %.

DER LOGISTIKIMMOBILIENMARKT

Der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt konnte nach Erhebungen des internationalen Maklerunternehmens CBRE die Marktdynamik der Vorjahre noch einmal übertreffen. Eine hohe Nachfrage, geringe Flächen- und Produktverfügbarkeit sowie eine fortschreitende Renditekompression charakterisieren das Marktgeschehen. Das Transaktionsvolumen betrug im Jahr 2021 rund 10,15 Millionen m² und lag damit etwa 34 % über dem Vorjahresergebnis. Die hohe Nachfrage führte zu sinkenden Nettoanfangsrenditen, die um 0,4 Prozentpunkte auf 3,0 % nachgaben. Auch der Flächenumsatz stieg um 20 % auf 8,3 Millionen m². Zulegen konnte auch die Spitzenmiete: Sie wuchs in den Top-5-Märkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München) um 7,7 % auf EUR 6,80/m².

Zu den größten Mietern gehören Nutzer aus den Bereichen Handel und Logistik. Der Flächenumsatz von Logistikern konnte ebenfalls zulegen. Abgenommen hat hingegen die Nachfrage aus dem Bereich Produktion.

DER MARKT FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Trotz der Pandemie ist der Umsatz des deutschen Einzelhandels von EUR 577,4 Milliarden im Jahr 2020 auf EUR 586 Milliarden im Jahr 2021 gestiegen, wie das Datenportal statista zeigt. Während beispielsweise für die Textilbranche starke Umsatzrückgänge verzeichnet wurden, konnten Drogerien und Lebensmittelhändler ihre Positionen ausbauen. Der E-Commerce gehörte auch 2021 zu einem der wichtigsten Profiteure. Der Umsatzanteil des Onlinehandels wuchs auf rund 13,3 %.

Das Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien war 2021 rückläufig. Colliers verzeichnet für den deutschen Markt ein Transaktionsvolumen von rund EUR 8,1 Milliarden im Gegensatz zu EUR 11,4 Milliarden im Vorjahr. Insbesondere das vierte Quartal war mit EUR 1,8 Milliarden außergewöhnlich schwach. Der zehnjährige Durchschnitt von EUR 10,2 Milliarden wurde um 21 % unterschritten. Bei einem detaillierten Blick in den Markt sieht Colliers höchst unterschiedliche Entwicklungen: Der Fokus der Investoren lag auf Fachmärkten und Fachmarktzentren. Kritisch hätten Investoren hingegen großvolumige Highstreet-Objekte oder Einkaufszentren gesehen.

Die Bruttoanfangsrenditen für Objekte in 1-a-Lagen fielen je nach Nutzungsart und Lage unterschiedlich aus. Sie reichten von 2,8 % in Frankfurt bis hin zu 3,4 % in Düsseldorf, Köln und Hamburg. Fachmärkte und Fachmarktzentren mit Lebensmittelschwerpunkt schnitten mit einer Bruttoanfangsrendite von ca. 4 % weiterhin überdurchschnittlich gut ab, auch wenn eine fortlaufende Renditekompression zu beobachten ist.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

DER HOTELIMMOBILIENMARKT

Die Pandemie hat das Marktumfeld für Hotelimmobilien in den vergangenen zwei Jahren deutlich beeinflusst. Der Zusammenbruch des nationalen und internationalen Reiseverkehrs hat die Hotelbetreiber vor große Herausforderungen gestellt und den ehemals dynamisch wachsenden Hotelinvestmentmarkt in ein Fahrwasser mit hoher Unsicherheit gebracht. Unter anderem durch gelockerte Reisebeschränkungen konnte sich der Hotelinvestmentmarkt leicht erholen, jedoch nicht zu alter Stärke zurückfinden.

Nach Analysen von CBRE stieg das Transaktionsvolumen im Vorjahresvergleich um 27 % auf EUR 2,48 Milliarden. Um an das Vorkrisenniveau anzuknüpfen, fehlten pro Quartal jedoch durchschnittlich Transaktionen in Höhe von EUR 1 Milliarden. Auffällig war der hohe Anteil an Investments in Berlin. Die Bundeshauptstadt vereinte fast 23 % des Transaktionsgeschehens auf sich.

Auswirkungen auf die DEMIRE

Die gesamtwirtschaftlichen und immobilienspezifischen Rahmenbedingungen waren im Berichtsjahr 2021 herausfordernd. Die DEMIRE profitierte jedoch auch in dieser Phase von der Konzentration des Portfolios auf wirtschaftsstarke deutsche Sekundärstandorte. Sekundärstandorte waren keinen übermäßigen Marktschwankungen ausgesetzt und im Vergleich mit A-Standorten weniger stark von der in vielen Assetklassen fortschreitenden Renditekompression betroffen, wie eine gemeinsame Studie der DEMIRE und bulwiengesa zeigt.

Gesamteinschätzung des Vorstands

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns

Das Geschäftsjahr 2021 hat die DEMIRE einmal mehr und insbesondere unter Berücksichtigung der nach wie vor widrigen Umstände sehr erfolgreich abgeschlossen. Mieterträge und FFO als wesentliche Steuerungsgrößen, wie auch zahlreiche andere Kennzahlen, haben sich gut und im Rahmen unserer Erwartungen entwickelt oder diese sogar übertroffen. Wie schon im Jahr 2020 waren auch im Jahr 2021 die Auswirkungen der Pandemie im Zahlenwerk letztlich nicht signifikant, haben aber erneut umfassende Managementkapazitäten gebunden. Auch wenn die Pandemie zu Beginn des Jahres 2022 nach wie vor das Leben und die Schlagzeilen beherrscht, erwartet die DEMIRE für das laufende Jahr eine gewisse Entspannung oder zumindest eine zunehmende Routine im Umgang mit der Pandemie auf geschäftlicher Ebene. Der intensive Kontakt zu den Mietern ist aber nicht nur der Pandemie geschuldet, sondern schon seit 2019 integraler Bestandteil unserer Strategie, und hat darüber hinaus einmal mehr auch im Jahr 2021 zu einer sehr starken Vermietungsleistung beigetragen. Auch bei einem anderen strategischen Schwerpunkt, der Dynamisierung des Portfolios, konnten wir 2021 weiter vorankommen indem wir elf nicht mehr strategiekonforme Objekte veräußern konnten. Dadurch verringerte sich der Wert des Portfolios zum Stichtag zwar leicht auf EUR 1.412,5 Millionen, zahlreiche andere Portfoliokennzahlen verbesserten sich infolgedessen jedoch. Das Büroobjekt Cielo in Frankfurt, das im Berichtszeitraum zusammen mit einem gleichberechtigten Partner als Asset-Management angekauft wurde, wird aufgrund der at-Equity-Bilanzierung in den objektspezifischen Kennzahlen nicht berücksichtigt, sondern wie eine Finanzbeteiligung behandelt.

Dies bietet uns eine ausgezeichnete Grundlage, um unsere strategischen Ziele, allen voran das Portfoliowachstum, auch im Jahr 2022 weiter zu verfolgen und sich bietende Opportunitäten nutzen zu können.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

SOLL-IST-ABGLEICH

Kennzahl/Zeitpunkt in EUR Mio.	IST 2020	Prognose 17. März 2021	Prognose 23. November 2021	IST 2021
Mieterträge	87,5	80,0 – 82,0	oberer Rand von 80,0 – 82,0	82,3
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	39,2	34,5 – 36,5	über dem Vorjahres-wert von 39,2	39,8

Auch in den Ergebnissen des Jahres 2021 spiegeln sich die Erfolge der Strategie „REALize Potential“ an zahlreichen Stellen wider. Die schon zu Beginn des Jahres 2019 formulierte und daraufhin implementierte Strategie hat unter besonderen Umständen der Corona-Pandemie ihre Richtigkeit und Effizienz unter Beweis gestellt. Diese strategische Ausrichtung ist ein wesentliches Unterscheidungsmerkmal zu den Wettbewerbern der DEMIRE. Der aktive Managementansatz wird uns auch zukünftig helfen, Bewertungspotenziale zu heben, steigende Mieteinnahmen zu generieren und Kosten zu reduzieren. Außerdem lassen sich in diese funktionierende Plattform zukünftige Akquisitionen leicht und zu geringen Grenzkosten integrieren. Die dadurch verbesserte Profitabilität ist die Grundlage für eine nachhaltige Dividendenfähigkeit der DEMIRE.

Nach den umfassenden Refinanzierungsaktivitäten in den Vorjahren hat die Gesellschaft 2021 weiterhin und maßgeblich von signifikant geringeren Finanzierungskosten profitiert. Zudem konnten weitere Finanzierungen zu attraktiven Konditionen abgeschlossen werden, sodass der finanzielle Spielraum der DEMIRE mit einer komfortablen Liquiditätsposition weiterhin vorhanden ist und die Finanzierungskosten erneut gesenkt werden konnten.

Das Immobilienportfolio wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr aktiv gestaltet. Elf nicht mehr strategiekonforme Objekte konnten in Summe etwa 4,8 % über dem zuletzt festgestellten Marktwert veräußert werden. Die annualisierten Vertragsmieten sanken like-for-like, also ohne Berücksichtigung von An- und Verkäufen, um 1,4 %, wesentlich bedingt durch das Auslaufen zweier großer Mietverträge in Essen und Kassel. Im Vorjahr lag der Rückgang bei 1,9 %. Die EPRA-Leerstandsquote, die zur Veräußerung gehaltene oder in der Projektentwicklung befindliche Objekte ausnimmt, stieg dementsprechend im Stichtagsvergleich trotz der sehr guten Vermietungsleistung um 410 Basispunkte auf 11,0 %. Der WALT konnte gegenüber dem Jahresende 2020 nahezu konstant bei 4,7 Jahren gehalten werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich die DEMIRE im Geschäftsjahr 2021 erfolgreich und angesichts der besonderen Situation sehr gut entwickelt hat. Im Zuge der weiterhin konsequenten Umsetzung der „REALize-Potential“-Strategie liegt der Fokus auf der weiteren Dynamisierung und dem Wachstum des Portfolios mit dem Ziel, einen Wert von über EUR 2 Milliarden zu erreichen. Aufgrund der zahlreichen Verkäufe erwartet die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2022 einen moderaten Rückgang des Mietergebnisses und der FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten). Ankaufs- und Wachstumsopportunitäten sollen genutzt werden, sobald sie sich ergeben, und sollten sich so zusätzlich positiv auf Mieterträge und FFO auswirken. Mittelfristig bleibt das Ziel der DEMIRE, ein Investment-Grade-Rating zu erlangen und weiterhin eine attraktive und nachhaltige Dividende an ihre Aktionäre ausschütten zu können.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Auswirkungen von COVID-19 und anderen externen Risiken auf die Geschäftsentwicklung

Nach dem pandemiebedingten Lockdown um den Jahreswechsel 2020/2021 normalisierte sich das öffentliche Leben im Zuge der steigenden Impfquote im Verlauf des Jahres 2021 zunehmend. Analog dazu entwickelte sich das Geschäft der DEMIRE gut, was nicht zuletzt dem diversifizierten Portfolio und dem aktiven Portfoliomanagement zu verdanken ist.

Das vom Vorstand bereits unmittelbar nach Ausbruch der Pandemie im März 2020 verabschiedete Maßnahmenpaket, das insbesondere Effizienzmaßnahmen und Liquiditätssicherung umfasst, wurde und wird weiterhin umgesetzt, auch wenn das konkrete Corona-Monitoring Ende September 2021 zunächst ausgelaufen ist. Die Liquiditätslage blieb das gesamte Jahr über, auch nach der Auszahlung der Dividende im Mai und dem Vollzug der Cielo-Transaktion im Juli mit EUR 139,7 Millionen zum Stichtag sehr komfortabel. So sieht sich die DEMIRE gut gerüstet, den Wert des Portfolios durch aktives Portfoliomanagement weiter steigern und mögliche Wachstumsopportunitäten nutzen zu können.

Für das Jahr 2021 stehen Corona-bedingt Mieten in Höhe von rund EUR 1,5 Millionen aus. Das entspricht ca. 1,8 % der erwarteten Mieteinnahmen für das Jahr 2021. Für das Jahr 2020 stehen zum Stichtag noch EUR 2,7 Millionen oder 3,0 % der Mieten aus. Im Jahr 2021 wurden bisher EUR 1,2 Millionen der für 2020 ausstehenden Mieten nachgezahlt. Nach wie vor werden die nicht gezahlten Mieten buchhalterisch als Forderung betrachtet, sind jedoch zum Teil auch wertberichtigt. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Forderungen im Rahmen der gesetzlichen Stundungsregelungen überwiegend eingetrieben werden.

Aus dem zu Jahresbeginn 2022 eskalierten Russland-Ukraine-Konflikt erwartet die Gesellschaft zunächst keine Auswirkungen. Einerseits bestehen keine direkten Beziehungen in die Ukraine oder nach Russland, andererseits bestehen auch innerhalb der Mieterschaft keine unmittelbaren Verbindungen.

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die Mieterträge und das Ergebnis aus der Vermietung haben sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der zahlreichen Verkäufe im Jahr 2020 erwartungsgemäß reduziert. Der Ankauf des Objekts Cielo in Frankfurt im Juli 2021 konnte diesen Effekt nicht ausgleichen, weil er zusammen mit einem Partner in einem Joint Venture erworben und aufgrund der at-Equity-Bilanzierung als Beteiligung keine Mieterträge, sondern Finanzerträge generiert. Die Erträge aus der Veräußerung von Immobilien halten sich mit den Aufwendungen aus der Veräußerung nahezu die Waage. Dies demonstriert, dass trotz des herausfordernden Marktumfeldes die Verkaufsobjekte mindestens zu ihrem Marktwert veräußert werden konnten. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist deutlich positiv und trägt einerseits insbesondere der Nachfrage nach Logistikobjekten Rechnung. Andererseits konnten nach der pandemiebedingten Abwertung des Vorjahres insbesondere in den Assetklassen Einzelhandel und Hotel positive Wertaufholungen generiert werden. Auch der Rückgang der Wertminderungen von Forderungen auf EUR 3,5 Millionen, nach EUR 6,1 Millionen im Vorjahr belegt die wirtschaftliche Normalisierung nach vermehrten Forderungsausfällen zu Beginn der Corona-Pandemie. Auch die erneut gesunkenen allgemeinen laufenden Verwaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr belegen den Erfolg zahlreicher Maßnahmen zu Effizienzsteigerung. Im Finanzergebnis zeigen sich einmal mehr die positiven Effekte der umfassenden Refinanzierungsmaßnahmen im Berichtszeitraum und den Vorjahren sowie erstmalig und zeitanteilig die Finanzerträge aus dem Joint Venture Cielo.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	2020	2021	Veränderung	in %
Mieterträge	87.509	82.325	– 5.184	– 5,9
Erträge aus Nebenkostenumlagen	21.327	20.206	– 1.121	– 5,3
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 38.608	– 35.350	3.258	– 8,4
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	**70.228**	**67.181**	**– 3.047**	**– 4,3**
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	88.887	104.106	15.219	17,1
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	– 89.932	– 102.665	– 12.733	14,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	**– 1.045**	**1.441**	**2.486**	**–**
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 22.134	48.777	70.911	–
Wertminderungen von Forderungen	– 6.150	– 3.475	2.675	– 43,5
Sonstige betriebliche Erträge	1.490	1.188	– 302	– 20,3
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	– 13.368	– 11.244	2.124	– 15,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 1.368	– 2.002	– 634	46,3
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	**27.653**	**101.866**	**74.213**	**>100**
Finanzerträge*	1.046	3.167	2.121	>100
Finanzaufwendungen	– 19.086	– 18.331	755	– 4,0
Ergebnis aus den at-equity bewerteten Unternehmen*	240	1.084	844	>100
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	– 3.371	– 6.972	– 3.601	>100
Finanzergebnis	**– 21.171**	**– 21.052**	**119**	**– 0,6**
Ergebnis vor Steuern	**6.482**	**80.814**	**74.332**	**>100**
Laufende Ertragsteuern	– 712	– 6.663	– 5.951	>100
Latente Steuern	3.397	– 12.564	– 15.961	–
Periodenergebnis	**9.167**	**61.587**	**52.420**	**>100**
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	8.503	58.499	49.996	>100
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,08	0,55	0,47	>100
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	106.775	105.513	– 1.262	– 1,2
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,08	0,55	0,47	>100
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.285	106.023	– 1.262	– 1,2

* Die Vorjahresangaben sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst worden.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

ENTWICKLUNG DER WESENTLICHEN POSITIONEN DER GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

Im Geschäftsjahr 2021 erzielte der DEMIRE-Konzern **Mieterträge** von insgesamt EUR 82,3 Millionen (Vorjahr: EUR 87,5 Millionen). Der Rückgang geht erwartungsgemäß auf die zahlreichen Verkäufe im Jahr 2020 zurück; entgegenstehende Effekte aus dem Ankauf des Objekts Cielo in Frankfurt im Juli 2021 werden nicht in den Mieterträgen, sondern aufgrund der at-Equity-Bilanzierung im Beteiligungsergebnis und im Finanzergebnis verbucht. Trotzdem übertreffen die Mieterträge das obere Ende der im November 2021 veröffentlichten Prognose von EUR 80,0 bis 82,0 Millionen leicht.

Die **Erträge aus Nebenkostenumlagen** in Höhe von EUR 20,2 Millionen (Vorjahr: EUR 21,3 Millionen) umfassen die gezahlten Betriebskosten der Mieter. Mietnebenkosten wurden als Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen und werterhaltende Maßnahmen erfasst und betragen im Berichtsjahr EUR 35,4 Millionen (Vorjahr: EUR 38,6 Millionen). Insgesamt ist das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien im Geschäftsjahr um 4,3 % auf EUR 67,2 Millionen (Vorjahr: EUR 70,2 Millionen) zurückgegangen und damit weniger stark gesunken als die Mieterträge.

Das **Ergebnis aus der Veräußerung** von Immobilien betrug im Geschäftsjahr 2021 EUR 1,4 Millionen (Vorjahr: EUR – 1,1 Millionen), resultierend aus Verkäufen von elf Objekten mit einem Volumen von EUR 104,1 Millionen. Wesentliche Treiber der Verkaufserlöse waren dabei die Objekte in Regensburg (EUR 38,4 Millionen) und Ansbach (EUR 18,0 Millionen), zudem wurden zahlreiche kleine, nicht strategiekonforme Einheiten veräußert. Dabei wurden die Buchwerte der Objekte in der Regel erzielt oder übertroffen. Im Saldo enthalten sind zudem die mit den Verkäufen verbundenen notwendigen Aufwendungen für Makler und Berater.

Das **Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung** der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Bewertungsergebnis) belief sich auf EUR 48,8 Millionen oder 3,4 % des Portfoliowerts (Vorjahr: EUR -22,1 Millionen). Eine Vielzahl der Objekte des Portfolios erfuhren Aufwertungen, insbesondere das Logistikobjekt in Leipzig wurde nach einer starken Vermietungsleistung und analog zur starken Nachfrage nach dieser Assetklasse nennenswert aufgewertet. Auch Assets im Bereich Einzelhandel und Hotel konnten die pandemiebedingte Abwertung des Vorjahres überwiegend wieder aufholen.

Die **Wertminderungen** von Forderungen betragen in der Berichtsperiode EUR 3,5 Millionen (Vorjahr: EUR 6,2 Millionen). Im Vorjahr waren pandemiebedingt unter anderem EUR 1,9 Millionen von Mietern von Handelsimmobilien, die im Zuge der COVID-19-Pandemie ein sog. Schutzschirmverfahren bzw. ein Insolvenzverfahren durchlaufen haben, sowie EUR 1,5 Millionen von zwei Mietern von Hotels, welche ebenfalls aufgrund der Pandemie entweder insolvent oder insolvenzgefährdet waren, wertberichtig worden.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** haben sich gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: EUR 1,5 Millionen) um EUR 0,3 Millionen auf EUR 1,2 Millionen reduziert. Darin enthalten sind vor allem Versicherungsentschädigungen.

Die **allgemeinen Verwaltungsaufwendungen** reduzierten sich 2021 mit EUR 11,2 Millionen (Vorjahr: EUR 13,4 Millionen) deutlich. Dies spiegelt die zu Beginn der Pandemie 2020 getroffenen Effizienzmaßnahmen auf annualisierter Basis wider und verdeutlicht das Ergebnispotenzial der Gesellschaft und die Fähigkeit, aufgrund von Kostendisziplin die operativen Ergebnisse zu verbessern.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
AUF GUTEM KURS 29
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99
KONZERNABSCHLUSS 101
WEITERE ANGABEN 189

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind mit EUR 2,0 Millionen aufgrund von prozessualen Rückstellungen im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen (Vorjahr: EUR 1,4 Millionen).

Als Folge all dessen beläuft sich das **Ergebnis vor Zinsen und Steuern** (EBIT) auf EUR 101,9 Millionen, nach EUR 27,7 Millionen im Vorjahr.

Das **Finanzergebnis** blieb 2021 mit EUR – 21,1 Millionen nahezu konstant (Vorjahr: EUR – 21,2 Millionen). Während sich sowohl die Finanzerträge (plus EUR 2,1 Millionen auf EUR 3,2 Millionen) durch die Beteiligung am Objekt Cielo als auch die Finanzaufwendungen (plus EUR 0,8 Millionen auf 18,3 Millionen) deutlich verbesserten, stieg insbesondere infolge des positiven Bewertungsergebnisses auch der Ergebnisanteil von Minderheitsgesellschaftern um EUR 3,6 Millionen auf EUR 7,0 Millionen.

Das **Periodenergebnis** (Ergebnis nach Steuern) belief sich im Geschäftsjahr 2021 auf EUR 61,6 Millionen, nach EUR 9,2 Millionen im Vorjahr.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Die Funds from Operations (FFO) messen das operative, liquiditätswirksame Ergebnis des DEMIRE-Konzerns. Es entspricht dem Ergebnis vor Steuern, das durch die Bewertungsergebnisse, sonstige Verkaufs- und Einmaleffekte sowie periodenfremde Erträge und Aufwendungen bereinigt wird.

FFO-BERECHNUNG

in TEUR	2020	2021	Veränderung	in %
Ergebnis vor Steuern	6.482	80.815	74.333	>100
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	3.371	6.972	3.601	>100
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**9.853**	**87.787**	**77.934**	**>100**
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1.046	– 1.441	– 2.487	>100
± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	22.134	– 48.777	– 70.911	>100
± Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	0	0	0	–
± Sonstige Bereinigungen*	8.052	6.033	– 2.019	– 25,1
FFO I vor Steuern	**41.085**	**43.602**	**2.517**	**6,1**
± Laufende Ertragsteuern	– 1.919	– 3.773	– 1.854	96,6
FFO I nach Steuern	**39.166**	**39.829**	**663**	**1,7**
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	33.805	35.018	1.213	3,6
davon nicht beherrschende Anteilseigner	5.361	4.810	– 551	– 10,3
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften/Immobilien (nach Steuern)	– 1.738	– 2.903	– 1.165	67,1
FFO II nach Steuern	**37.428**	**36.925**	**– 503**	**– 1,3**
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	31.698	32.416	718	2,3
davon nicht beherrschende Anteilseigner	5.730	4.509	– 1.221	– 21,3
FFO I nach Steuern je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,37	0,38	0,01	2,0
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	106.775	105.513	– 1.262	– 1,2
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,37	0,38	0,01	1,5
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.285	106.023	– 1.262	– 1,2

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

FFO-BERECHNUNG

in TEUR	2020	2021	Veränderung	in %
FFO II nach Steuern je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,35	0,35	0,00	0,0
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	106.775	105.513	– 1.262	– 1,2
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,35	0,35	0,00	– 0,5
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.285	106.023	– 1.262	– 1,2

* Sonstige Bereinigungen beinhalten:
— Einmalige Refinanzierungskosten (EUR 2,4 Millionen, Vorjahr: EUR 3,8 Millionen, inkl. sonstiger Effekte aus Refinanzierungen)
— Einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten (EUR 2,7 Millionen, Vorjahr: EUR 0,6 Millionen)
— Einmalige Verwaltungskosten (EUR 0,7 Millionen, Vorjahr: EUR 2,0 Millionen)
— Periodenfremde Aufwendungen (EUR 0,2 Millionen, Vorjahr: EUR 1,7 Millionen)

Die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) konnten im Geschäftsjahr 2021 erneut gesteigert werden und beliefen sich auf EUR 39,8 Millionen (Geschäftsjahr 2020: EUR 39,2 Millionen), nach Minderheiten und Steuern betrugen die FFO I EUR 35,0 Millionen (Geschäftsjahr 2020: EUR 33,8 Millionen). Unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus dem Verkauf von Immobilien lagen die Funds from Operations (FFO II) nach Steuern und vor Minderheiten bei EUR 36,9 Millionen (Geschäftsjahr 2020: EUR 37,4 Millionen), nach Steuern und nach Minderheiten bei EUR 32,4 Millionen (Geschäftsjahr 2020: EUR 31,7 Millionen). Die sonstigen Bereinigungen der FFOs beliefen sich im Berichtszeitraum auf EUR 6,0 Millionen, nach EUR 8,1 Millionen im Vorjahr. Im Vorjahr waren EUR 1,6 Millionen für die ergebniswirksame Auflösung von linearisierten mietfreien Zeiten aufgrund des Insolvenzvorgangs eines Mieters und der damit einhergehenden Kündigung eines Mietvertrags enthalten.

ENTWICKLUNG DER SEGMENTE

Die Segmentierung der Konzernabschlussdaten erfolgt gemäß IFRS 8 „Geschäftssegmente“ entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern. Die dargestellten Segmentinformationen repräsentieren die an den Vorstand der DEMIRE zu berichtenden Informationen. Die Segmentinformationen werden unter Berücksichtigung einer Nettobetragsermittlung abzüglich Konsolidierungsbuchungen dargestellt.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Im Jahr 2021 entwickelten sich die wesentlichen Segmentdaten wie folgt:

AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNBILANZ

	Bestandsportfolio		Fair Value REIT		Zentralbereich/Sonstiges		Konzern	
in TEUR	2020	**2021**	2020	**2021**	2020	**2021**	2020	**2021**
Außenumsätze	144.340	168.116	53.382	38.521	0	0	197.722	206.637
Umsatzerlöse gesamt	144.340	168.116	53.382	38.521	0	0	197.722	206.637
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 19.900	42.325	– 2.234	6.452	0	0	– 22.134	48.777
Sonstige Erträge	486	470	412	586	592	132	1.490	1.188
Segmenterlöse	**124.926**	**210.911**	**51.560**	**45.559**	**592**	**132**	**177.078**	**256.601**
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	– 59.775	– 88.806	– 30.157	– 13.859	0	0	– 89.932	– 102.665
Sonstige Aufwendungen	– 37.677	– 32.398	– 13.750	– 9.903	– 8.065	– 9.768	– 59.492	– 52.71
Segmentaufwendungen	**– 97.452**	**– 121.205**	**– 43.907**	**– 23.762**	**– 8.065**	**– 9.768**	**– 149.424**	**– 154.736**
EBIT	**27.474**	**89.706**	**7.652**	**21.797**	**– 7.473**	**– 9.636**	**27.654**	**101.866**
Finanzerträge	260	217	4	0	1.022	2.950	1.286	3.167
Finanzaufwendungen	– 17.118	– 17.028	– 1.629	– 1.148	– 340	– 154	– 19.086	– 18.331
Ergebnis aus den at-equity bewerteten Unternehmen	0	1.084	0	0	0	0	0	1.084
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschafter	0	0	– 3.371	– 6.972	0	0	– 3.371	– 6.972
Ertragsteuern	5.347	– 5.476	– 1.628	– 747	– 1.034	– 13.004	2.685	– 19.227
Periodenergebnis	**15.963**	**68.502**	**1.028**	**12.930**	**– 7.824**	**– 19.845**	**9.166**	**61.587**
Wesentliche zahlungsunwirksame Positionen	**14.743**	**– 37.221**	**4.638**	**– 7.825**	**1.160**	**13.111**	**20.541**	**– 31.934**
Wertminderungen im Periodenergebnis	**4.564**	**1.336**	**1.127**	**85**	**459**	**2.055**	**6.150**	**3.475**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Die beiden Segmente „Bestandsportfolio“ und „Fair Value REIT“ umfassen Teilbereiche des Bestandsportfolios, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und zum Zweck der Wertsteigerung gehalten werden. Das Segment „Zentralbereich/Sonstiges“ enthält im Wesentlichen die Aktivitäten der DEMIRE AG in ihrer Funktion als Konzernholding.

Das Segment „Bestandsportfolio“ erzielte 2021 Umsätze von EUR 168,1 Millionen, nach EUR 144,3 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis 2021 belief sich auf EUR 68,5 Millionen, nach EUR 16,0 Millionen im Vorjahr.

Das Segment „Fair Value REIT“ erzielte 2021 Umsätze von EUR 38,5 Millionen, nach EUR 53,4 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis 2021 belief sich auf EUR 12,9 Millionen, nach EUR 1,0 Millionen im Vorjahr.

Das Segment „Zentralbereich/Sonstiges“ erzielte 2021 keine Umsätze, ebenso wie im Vorjahr. Das Periodenergebnis 2020 belief sich auf EUR – 19,8 Millionen, nach EUR – 7,8 Millionen im Vorjahr.

Im Konzern wurden 2021 Umsätze von EUR 206,6 Millionen erzielt, nach EUR 197,7 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis des Konzerns belief sich 2021 auf EUR 61,6 Millionen, nach EUR 9,2 Millionen im Jahr 2020.

Weitere Informationen zur Segmentberichterstattung finden Sie im Konzernanhang ab Seite 160.

Vermögenslage

NETTOVERMÖGENSWERT (NAV)

Der NAV (früher EPRA-NAV) ist der Wert aller materiellen und immateriellen Vermögenswerte des Unternehmens abzüglich der Verbindlichkeiten, bereinigt um die Marktwerte derivativer Finanzinstrumente, latente Steuern sowie den Firmenwert aus latenten Steuern.

NET ASSET VALUE (NAV/NNAV)

in TEUR	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	557.956	549.023	– 8.933	– 1,6
Latente Steuern	72.122	84.692	12.570	17,4
Firmenwert aus latenten Steuern	– 4.738	– 4.738	0	0,0
NAV (unverwässert)	**625.340**	**628.976**	**3.636**	**0,6**
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.772	105.513	– 260	– 0,2
NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	5,91	5,96	0,05	0,8
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
NAV (verwässert)	625.850	629.486	3.636	0,6
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.282	106.023	– 260	– 0,2
NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	**5,89**	**5,94**	**0,05**	**0,8**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Im Jahr 2021 erhöhte sich der verwässerte NAV um 0,6 % auf EUR 629,5 Millionen, nach EUR 625,9 Millionen Ende 2020. Die erneute Ausschüttung einer Dividende konnte durch das positive Periodenergebnis des Berichtszeitraums überkompensiert wird. Bezogen auf die Anzahl der ausgegebenen Aktien von EUR 106,0 Millionen ergibt sich ein verwässerter NAV je Aktie von EUR 5,94, nach EUR 5,89 Ende 2021. Die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Millionen reduziert, da die unterjährig zurückgekauften Anteile zeitanteilig abgezogen werden.

Bilanzsumme steigt um 4,9%

Die Bilanzsumme des DEMIRE-Konzerns belief sich zum 31. Dezember 2021 auf EUR 1.705,6 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 1.625,3 Millionen) und ist im Jahresvergleich um 4,9 % gestiegen.

Für die Bestandsimmobilien (als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien) wurden zum Bilanzstichtag durch den externen Immobiliengutachter Savills Immobilien Beratungs-GmbH Marktwerte von insgesamt EUR 1.412,5 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 1.441,5 Millionen) ermittelt. Die Differenz zum bilanziellen Immobilienwert ergibt sich durch buchhalterische Abgrenzungen und Aktivierungen und wird im Anhang unter Ziffer E.1.1.3 erläutert.

AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNBILANZ

KONZERNBILANZ – AKTIVA

in TEUR	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung	in %
Vermögenswerte				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.451.125	1.543.819	92.694	6,4
Summe kurzfristige Vermögenswerte	143.186	161.775	18.589	13,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	31.000	0	– 31.000	– 100,0
SUMME VERMÖGENSWERTE	**1.625.311**	**1.705.594**	**80.283**	**4,9**

Zum 31. Dezember 2021 erhöhten sich die langfristigen Vermögenswerte um EUR 92,7 Millionen auf EUR 1.543,8 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 1.451,1 Millionen). Größten Anteil hieran hatten die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Anstieg von EUR 6,8 Millionen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf das Nettobewertungsergebnis (EUR 47,0 Millionen) und aktivierte, wertsteigernde Ausbaumaßnahmen und Mietanreize (EUR 28,5 Millionen) zurückzuführen, Verkäufe (EUR – 68,7 Millionen) wirken gegenläufig.

Die Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen wurden erstmals mit EUR 26,5 Millionen (Vorjahr: EUR 0 Millionen) ausgewiesen. Dabei handelt es sich um ein verzinsliches Gesellschafterdarlehen an das Joint Venture im Zusammenhang mit dem Ankauf des Cielo. Auch die Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte stiegen um EUR 56,7 Millionen auf EUR 64,3 Millionen, maßgeblich getrieben durch ein Darlehen an den Verkäufer im Zusammenhang mit der Cielo-Transaktion.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Zum 31. Dezember 2021 stiegen die kurzfristigen Vermögenswerte des DEMIRE-Konzerns um EUR 18,6 Millionen auf EUR 161,8 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 143,2 Millionen). Der Anstieg resultiert insbesondere aus dem Anstieg der Zahlungsmittel, die sich nunmehr auf EUR 139,6 Millionen belaufen (Vorjahr: EUR 101,6 Millionen).

Zum 31. Dezember 2021 wurden keine Vermögenswerte zum Verkauf gehalten (31. Dezember 2020: EUR 31,0 Millionen).

KONZERNBILANZ – PASSIVA

in TEUR	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung	in %
Eigenkapital und Schulden				
Eigenkapital				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	557.956	549.023	–8.933	–1,6
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	40.085	43.339	3.254	8,1
Summe Eigenkapital	**598.041**	**592.362**	**–5.679**	**–0,9**
Schulden				
Summe langfristige Schulden	987.235	1.066.581	79.346	8,0
Summe kurzfristige Schulden	40.035	46.651	6.616	16,5
Summe Schulden	**1.027.270**	**1.113.232**	**85.962**	**8,4**
SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN	**1.625.311**	**1.705.594**	**80.283**	**4,9**

Eigenkapitalquote mit 34,7 % weiter stark

Das Konzerneigenkapital sank im Geschäftsjahr 2021 mit EUR 592,4 Millionen (Vorjahr: EUR 598,0 Millionen) leicht, das Periodenergebnis von EUR 61,6 Millionen konnte die Dividendenausschüttung im Jahr 2021 in Höhe von EUR 65,4 Millionen nahezu ausgleichen. Die Eigenkapitalquote betrug aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme 34,7 % nach 36,8 % am Ende 2020. Darüber hinaus wurden im Konzernfremdkapital ausgewiesene nicht beherrschende Minderheitenanteile in Höhe von EUR 82,9 Millionen aufgrund der Rechtsform als Personengesellschaft gemäß IFRS unter den langfristigen Schulden und nicht im Eigenkapital ausgewiesen. Das entsprechend angepasste Konzerneigenkapital summierte sich demzufolge auf EUR 675,2 Millionen bzw. auf 39,6 % der Konzernbilanzsumme (31. Dezember 2020: EUR 676,9 Millionen bzw. 41,6 %).

Die langfristigen Schulden beliefen sich Ende 2021 auf EUR 1.066,6 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 987,2 Millionen) und die kurzfristigen Schulden auf EUR 46,7 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 40,0 Millionen). Die Summe der Schulden stieg somit im DEMIRE-Konzern zum 31. Dezember 2021 auf EUR 1.113,2 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 1.027,3 Millionen).

In den gesamten Finanzschulden in Höhe von EUR 890,5 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 829,7 Millionen) sind die im Jahr 2019 emittierte Anleihe über EUR 600 Millionen, die zum Stichtag mit einem Buchwert von EUR 594,0 Millionen ausgewiesen wird, und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Dritten in Höhe von rund EUR 296,5 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 237,7 Millionen) enthalten. Der Anteil der unbesicherten Immobilien zum 31. Dezember 2021 beträgt 48,4 % (31. Dezember 2020: 61,5 %). Zum Bilanzstichtag bestanden keine variablen Zinsvereinbarungen. Der durchschnittliche nominale Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich aufgrund erfolgreicher Finanzierungsaktivitäten im Berichtszeitraum zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 um fünf Basispunkte auf 1,66 % p. a., nach 1,71 % p. a. Ende 2020. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Verbindlichkeiten reduzierte sich von 3,7 Jahren Ende 2020 auf 3,0 Jahre Ende 2021.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Zum 31. Dezember 2021 reduzierten sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten auf EUR 17,7 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 20,2 Millionen).

Haftungsverhältnisse
Zum Bilanzstichtag bestehen für Sachverhalte, für die die DEMIRE AG oder ihre Tochtergesellschaften Garantien zugunsten Dritter abgegeben haben, folgende Haftungsverhältnisse:

Die Haftungsverhältnisse zum Ende der Berichtsperiode bestehen aus Grundschulden nach § 1191 BGB in Höhe von EUR 346,9 Millionen (Vorjahr: EUR 275,0 Millionen). Der Haftungshöchstbetrag bei diesen Immobilien ist hierbei beschränkt auf den als Buchwert am Bilanzstichtag erfassten Betrag in Höhe von EUR 346,9 Millionen (Vorjahr: EUR 275,0 Millionen).

FINANZLAGE

Finanzmanagement
Das Finanzmanagement des DEMIRE-Konzerns sichert die Liquiditätssteuerung und die Finanzierung und trägt durch die zentrale Liquiditätsanalyse zur Optimierung der Mittelflüsse innerhalb der Gruppe bei. Vorrangiges Ziel ist die Liquiditätssicherung für den Gesamtkonzern und die Aufrechterhaltung der finanziellen Unabhängigkeit. Hierbei liegt der Fokus auf einem langfristigen, stabilen und kostenoptimierten Finanzierungsmix, der die operative Geschäftsentwicklung positiv und dauerhaft unterstützt.

Regelmäßige Informationen über die Finanzlage an den Aufsichtsrat sind wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems der DEMIRE. Die Grundsätze und Ziele von Kapitalmanagement und -steuerung sind im Anhang zum Konzernjahresabschluss dargestellt. Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 139.619 (Vorjahr: TEUR 101.620) beinhalten Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, die zum Nennwert bilanziert werden. Hiervon sind zum 31. Dezember 2021 Mittel in Höhe von TEUR 3.286 (Vorjahr: TEUR 6.735) für Instandhaltungskosten zweckgebunden und unterliegen Verfügungsbeschränkungen.

Darüber hinaus werden in den sonstigen Forderungen verpfändete Bankguthaben in Höhe von TEUR 200 ausgewiesen (Vorjahr: TEUR 200).

AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2020	2021	Veränderung	in %
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	– 24.101	– 2.441	21.660	– 89,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	34.983	– 238	– 35.220	–
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	– 11.400	40.678	52.078	–
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	**– 519**	**37.999**	**38.518**	**–**
Zahlungsmittel am Ende der Periode	**101.620**	**139.619**	**37.999**	**37,4**

Der Liquiditätsspielraum bleibt komfortabel
Die Entwicklung des Cashflows im Geschäftsjahr 2021 ist insgesamt positiv. Während der operative Cashflow von der Dividendenauszahlung einerseits und dem Rückgang der sonstigen Forderungen andererseits beeinflusst ist, spiegeln sich im Ausweis der Investitionstätigkeit die Auswirkungen aus den Objektverkäufen sowie gegenläufig die Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Ankauf von Cielo wider. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten enthält die Aufnahme zweier neuer Darlehen im Berichtszeitraum, im Vorjahr wurden die Darlehensauszahlungen mit Darlehenstilgungen und dem Rückkauf eigener Aktien weitestgehend ausgeglichen.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug zum Ende des Geschäftsjahres 2021 EUR – 2,4 Millionen (Vorjahr: EUR – 24,1 Millionen) und enthält neben zurückgeführten sonstigen Forderungen (EUR 14,4 Millionen, Vorjahr: EUR – 11,6 Millionen) vor allem Dividendenausschüttung von EUR 67,7 Millionen (Vorjahr: EUR 60,1 Millionen).

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich im Jahr 2021 auf EUR – 0,2 Millionen nach EUR 35,0 Millionen im Jahr 2020. Darin sind Auszahlungen für Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen von EUR – 29,1 Millionen (Vorjahr: EUR 0 Millionen) und Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen (EUR 60,0 Millionen, Vorjahr: EUR 0 Millionen), beides im Zusammenhang mit dem Ankauf von Cielo enthalten. Gegenläufig wirken Verkaufserlöse von EUR 103,1 Millionen (Vorjahr: EUR 100,5 Millionen).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich auf EUR 40,7 Millionen (Vorjahr: EUR – 11,4 Millionen). Hierin enthalten sind Einzahlungen aus der Aufnahme von Fremdkapital von EUR 69,7 Millionen (Vorjahr: EUR 89,9 Millionen) von zwei besicherten Hypothekenfinanzierungen. Gegenläufig ist die Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von EUR 10,6 Millionen (Vorjahr: 69,4 Millionen). Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel betrug zum Geschäftsjahresende 2021 EUR 38,0 Millionen (Vorjahr: EUR – 0,5 Millionen). Die Zahlungsmittel zum Ende der Berichtsperiode beliefen sich auf EUR 139,6 Millionen (Vorjahr: EUR 101,6 Millionen).

Der DEMIRE-Konzern war während des gesamten Berichtszeitraums jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen in vollem Umfang nachzukommen.

Die ausführliche Konzernkapitalflussrechnung ist dem Konzernanhang vorangestellt.

Nettoverschuldungsgrad erhöht sich leicht

Der Verschuldungsgrad des DEMIRE-Konzerns (Net-Loan-to-Value [Net-LTV]) ist definiert als Verhältnis der Nettofinanzschulden zum Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte. Er entwickelte sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

NET-LOAN-TO-VALUE (NET-LTV)

in EUR Mio.	31.12.2020	31.12.2021
Finanzschulden und Leasingverbindlichkeiten	848.438	914.986
Zahlungsmittel	101.620	139.619
Nettoverschuldung	**746.818**	**775.367**
Summe Vermögenswerte	**1.625.311**	**1.705.594**
Immaterielle Vermögenswerte	**6.880**	**6.783**
Total Assets abzgl. immaterieller Vermögenswerte	**1.618.431**	**1.698.811**
Net-LTV (in %)	**49,2**	**49,7**

Der Nettoverschuldungsgrad ist mit 49,7 % gegenüber dem Vorjahr mit 49,2 % praktisch konstant geblieben. Die Finanzschulden und Leasingverbindlichkeiten stiegen gegenüber dem Vorjahr um EUR 66,5 Millionen auf EUR 915,0 Millionen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Die Fälligkeiten der vorhandenen Darlehensvereinbarungen sind zeitlich breit gestreut. Während in den nächsten zwei Jahren keine Anschlussfinanzierungen anfallen und lediglich planmäßige Tilgungen zu leisten sind, fällt 2024 ein Refinanzierungsbedarf in Höhe von EUR 769,5 Millionen an. Der Liquiditätsbedarf für Anschlussfinanzierungen und Tilgungen stellt sich in den nächsten Jahren wie folgt dar:

FÄLLIGKEITEN

in EUR Mio.	2022	2023	2024	2025	2026	ab 2027
	11,9	12,0	769,5	56,3	21,8	19,0

Covenants eingehalten

Im Zuge der Emission der Unternehmensanleihe 19/24 hat sich die DEMIRE verpflichtet, verschiedene Covenants einzuhalten und regelmäßig zu berichten. Die Definitionen der zu berichtenden Covenants sind im Emissionsprospekt der Anleihe 19/24 aufgeführt.

ANLEIHE-COVENANTS 31.12.2021

	NET-LTV	NET-SECURED LTV	ICR
Covenant	max. 60 %	max. 40 %	min. 2,00
Wert	49,7%	9,9 %	4,33

Zum 31. Dezember 2021 hat die DEMIRE alle Covenants der Anleihe 19/24 eingehalten. Zudem geht die Planung für das Jahr 2022 und darüber hinaus davon aus, dass alle Covenants jederzeit eingehalten werden können.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag bestehen die folgenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen: Aus Kaufverträgen von Immobilien im Geschäftsjahr 2021, deren Vollzug zum Bilanzstichtag noch ausstand, resultieren zum 31. Dezember 2021 keine finanziellen Verpflichtungen. Auch im Vorjahr bestanden zum Bilanzstichtag keine finanziellen Verpflichtungen aus den Kaufverträgen.

Es bestehen Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten insgesamt in Höhe von EUR 33,2 Millionen (Vorjahr: EUR 20,5 Millionen). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt. Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 12,0 Millionen (Vorjahr: EUR 5,5 Millionen).

Zum 31. Dezember 2021 stehen nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von EUR 5,0 Millionen (Vorjahr: EUR 5,0 Millionen) zur allgemeinen Unternehmensfinanzierung inkl. zur Finanzierung von Capex und Wiedervermietungsmaßnahmen zur Verfügung.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Wirtschaftliche Entwicklung der AG

Im Folgenden wird die Entwicklung der Gesellschaft erläutert. Die im Bericht über die Lage des Konzerns dargestellten grundsätzlichen Aussagen zu Markt, Strategie und Steuerung sowie zu den Chancen und Risiken der Geschäftstätigkeit gelten gleichermaßen auch für die Gesellschaft.

Die Gesellschaft ist die operative Führungseinheit des DEMIRE-Konzerns. Sie hält keine eigenen Immobilien und erzielte im Geschäftsjahr 2021 Umsatzerlöse aus erbrachten Managementleistungen für die Projektgesellschaften. Die Anzahl der Mitarbeiter ohne Vorstand ist im Berichtsjahr mit durchschnittlich 30 konstant geblieben (Geschäftsjahr 2020: 30 Mitarbeiter).

Der Jahresabschluss der DEMIRE zum 31. Dezember 2021 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) für große Kapitalgesellschaften sowie den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Ergänzende Vorschriften aus der Satzung ergeben sich nicht.

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Für das Geschäftsjahr 2021 ist nach einem schwachen Jahresbeginn infolge des pandemiebedingten Lockdowns mit einer zunehmenden Erholung des wirtschaftlichen Umfelds und mit einem positiven, gegenüber 2020 leicht steigenden Jahresergebnis gerechnet worden. Diese Prognose wurde erreicht. Planmäßig reduzierten sich die Erträge aus Beteiligungen im Berichtszeitraum, konnten aber durch gestiegene Erträge aus Gewinnabführungsverträgen überkompensiert werden. Da im Berichtszeitraum – anders als im Vorjahr – keine Entnahme aus der freien Kapitalrücklage vorgenommen wurde, reduzierte sich der Bilanzgewinn der DEMIRE AG gegenüber dem Vorjahr.

ERTRAGSLAGE

GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG (AUSZUG)

in TEUR	2020	2021	Veränderung	in %
Umsatzerlöse	4.024	4.206	182	4,5
Sonstige betriebliche Erträge	1.095	1.049	– 46	– 4,2
Personalaufwand	– 5.561	– 4.937	– 624	– 11,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen	– 5.015	– 5.320	305	6,1
Erträge aus Beteiligungen	22.198	3.872	– 18.325	– 82,6
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	7.620	35.039	27.419	> 100
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	18.709	19.534	825	4,4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	647	512	– 135	– 20,9
Abschreibungen auf Finanzanlagen	– 448	– 650	202	45,2
Aufwendungen aus Verlustübernahme	– 1.044	– 450	– 594	– 56,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	– 12.320	– 13.588	1.268	10,3
Aufwendungen aus Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	– 142	– 142	0	0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**29.763**	**39.126**	**9.363**	**31,5**
Steuern von Einkommen und vom Ertrag	– 595	– 6.283	– 5.688	> 100
Jahresüberschuss	**29.168**	**32.843**	**3.675**	**12,6**
Gewinnvortrag	459	950	490	> 100
Entnahme aus der Kapitalrücklage und Verrechnung mit zur Einziehung erworbener Aktien	36.740	880	– 35.860	– 100
Bilanzgewinn	**66.368**	**32.912**	**– 34.855**	**– 50,4**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Die **Umsatzerlöse** der Gesellschaft resultieren hauptsächlich aus Managementgebühren im Zusammenhang mit der Erbringung konzerninterner Dienstleistungen für die Tochter- und Enkelgesellschaften der DEMIRE. Da sich dieser Kreis von Tochter- und Enkelgesellschaften nicht wesentlich verändert hat, haben sich auch die Umsatzerlöse der DEMIRE nur leicht um EUR 0,2 Millionen auf EUR 4,2 Millionen erhöht.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** haben sich leicht um EUR 0,1 Millionen von EUR 1,1 Millionen im Jahr 2020 auf EUR 1,0 Millionen reduziert.

Der **Personalaufwand** hingegen reduzierte sich um EUR 0,6 Millionen auf EUR 4,9 Millionen, nach EUR 5,6 Millionen im Vorjahr.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** erhöhten sich von EUR 5,0 Millionen um EUR 0,3 Millionen auf EUR 5,3 Millionen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde auf Basis der bestehenden **Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge** ein Gewinn in Höhe von insgesamt EUR 35,0 Millionen (Geschäftsjahr 2020: EUR 7,6 Millionen) sowie ein Verlust von EUR 0,5 Millionen (Geschäftsjahr 2020: EUR 1,0 Millionen) übernommen. Durch den Verkauf der Objekte in Regensburg und Ansbach in jeweils einer Gesellschaft des steuerlichen Organkreises ist im Berichtszeitraum dieser hohe Ertrag angefallen.

Die Erträge aus Beteiligungen enthielten im Vorjahr in Form von Ausschüttungen von Tochtergesellschaften die Erlöse aus dem Verkauf einer Immobilie in Unterschleißheim deutlich über ihrem Buchwert, im Berichtszeitraum wurden keine so lukrativen Verkäufe realisiert.

Die Erträge aus **Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** in Höhe von EUR 19,5 Millionen (Vorjahr: EUR 18,7 Millionen) ergaben sich überwiegend aus gewährten Darlehen an verbundene Unternehmen für die Finanzierung des Erwerbs von Immobiliengesellschaften und Immobilien durch Tochter- und Enkelgesellschaften der Gesellschaft.

Der **Finanzaufwand** betrug im Geschäftsjahr 2021 EUR – 13,6 Millionen (Geschäftsjahr 2020: EUR – 12,3 Millionen). Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betrugen im Geschäftsjahr 2021 EUR 0,7 Millionen (Geschäftsjahr 2020: EUR 0,4 Millionen). Die Aufwendungen aus Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter betrugen wie im Vorjahr EUR – 0,1 Millionen.

Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** belief sich im Jahr 2021 auf EUR 39,1 Millionen, nach EUR 29,8 Millionen im Jahr 2020.

Das **Ergebnis nach Steuern** beträgt 2021 EUR 32,8 Millionen (Geschäftsjahr 2020: EUR 29,2 Millionen). Aus der freien Kapitalrücklage wurde im Jahr 2021 keine Entnahme getätigt und in den Bilanzgewinn eingestellt (Vorjahr: EUR 36,7 Millionen), dafür wurden EUR 0,9 Millionen zur Verrechnung mit zur Einziehung erworbener Aktien verbucht (Vorjahr: EUR 0). Der Bilanzgewinn beläuft sich demzufolge auf EUR 32,9 Millionen (Vorjahr: EUR 66,4 Millionen).

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

VERMÖGENSLAGE

BILANZ – AKTIVA (AUSZUG)

in TEUR	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung	in %
Aktiva				
Anlagevermögen	864.581	878.129	13.548	1,6
Umlaufvermögen/ Rechnungsabgrenzungsposten	119.382	93.104	–26.279	–22,0
AKTIVA GESAMT	**983.963**	**971.233**	**–12.730**	**–1,3**

BILANZ – PASSIVA (AUSZUG)

in TEUR	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung	in %
Passiva				
Eigenkapital	332.020	298.305	–33.715	–10,2
Rückstellungen	6.291	11.203	4.912	76,5
Verbindlichkeiten	645.652	661.724	16.072	2,5
PASSIVA GESAMT	**983.963**	**971.233**	**–12.730**	**–1,3**

Die Bilanzsumme der Gesellschaft lag zum Stichtag 31. Dezember 2021 bei EUR 971,2 Millionen. Das entspricht einem moderaten Rückgang von 1,3 % gegenüber dem Vorjahreswert von EUR 984,0 Millionen.

Das Anlagevermögen blieb im Geschäftsjahr mit EUR 878,1 Millionen gegenüber dem Vorjahr ebenfalls weitestgehend konstant (Vorjahr: EUR 864,6 Millionen). Das Umlaufvermögen inklusive Rechnungsabgrenzungsposten reduzierte sich um 22,0 % auf EUR 93,1 Millionen, nach EUR 119,4 Millionen zum Vorjahresstichtag. Die liquiden Mittel belaufen sich auf EUR 7,3 Millionen (Vorjahr: EUR 54,3 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz reduzierte sich das Eigenkapital der Gesellschaft von EUR 332,0 Millionen zum 31. Dezember 2020 durch die Dividendenausschüttung einerseits und den Jahresüberschuss 2021 andererseits auf EUR 298,3 Millionen zum 31. Dezember 2021.

Die Eigenkapitalquote reduzierte sich entsprechend von 33,7 % am 31. Dezember 2020 auf 30,7 % zum 31. Dezember 2021.

Die Rückstellungen in Höhe von EUR 11,2 Millionen zum 31. Dezember 2021 (31. Dezember 2020: EUR 6,3 Millionen) betreffen im Wesentlichen Kosten für sonstige Personalkosten, Rechts- und Beratungskosten sowie Kosten für die Jahresabschluss- bzw. Konzernabschlusserstellung und -prüfung.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft erhöhten sich durch die Aufnahme eines Darlehens bei einer Tochtergesellschaft von EUR 645,7 Millionen zum 31. Dezember 2020 auf EUR 661,7 Millionen zum 31. Dezember 2021.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

FINANZLAGE

Das Finanzmanagement der Gesellschaft erfolgt nach Vorgaben des Vorstands analog zur Geschäftsordnung. Vorrangige Ziele sind die Liquiditätssicherung und die Aufrechterhaltung der finanziellen Unabhängigkeit. Die Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln (Financial Covenants), wurden im Geschäftsjahr und zum Bilanzstichtag mit zwei Ausnahmen jederzeit eingehalten.

Regelmäßige Informationen über die Finanzlage an den Aufsichtsrat sind ein wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems der DEMIRE AG.

KAPITALFLUSSRECHNUNG (AUSZUG)

in TEUR	2020	2021	Veränderung	in %
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	29.458	16.332	– 13.126	– 44,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	13.864	– 14.274	– 28.138	–
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	– 50.274	– 49.073	1.201	– 2,4
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	**– 6.952**	**– 47.015**	**– 40.062**	**> 100**
Zahlungsmittel am Ende der Periode	**54.315**	**7.299**	**– 47.015**	**– 86,6**

Aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ergab sich im Jahr 2021 ein Mittelzufluss von EUR 16,3 Millionen, nach einem Mittelabfluss von EUR 29,5 Millionen im Vorjahr.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beläuft sich auf EUR – 14,3 Millionen, nach EUR 13,9 Millionen im Jahr 2020. Im Vorjahr sind die über Tochtergesellschaften getätigten Ankäufe enthalten.

Aus Finanzierungstätigkeit erwirtschaftete die DEMIRE AG im Geschäftsjahr 2021 einen Cashflow von EUR – 49,1 Millionen, nach EUR -50,3 Millionen im Jahr 2020.

Die DEMIRE war im Geschäftsjahr 2021 jederzeit in der Lage, allen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

PROGNOSEBERICHT

Der für 2021 prognostizierte, gegenüber 2020 leicht steigende Jahresüberschuss ist eingetreten. Für das Geschäftsjahr 2022 wird insbesondere aufgrund höherer Kosten im Zusammenhang mit einem Projekt mit einem gegenüber 2021 leicht sinkenden Jahresergebnis gerechnet.

EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG

Nach dem Stichtag gab es keine berichtspflichtigen Ereignisse.

SCHLUSSERKLÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄß § 312 AKTG

Gemäß § 312 AktG gibt der Vorstand folgende zusammenfassende Schlusserklärung ab: „Unsere Gesellschaft hat nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Maßnahmen im Sinne des § 312 AktG wurden im Berichtsjahr weder getroffen noch unterlassen."

Dividende

Im Berichtszeitraum hat die DEMIRE eine Dividende in Höhe von EUR 0,62 je Aktie für das Geschäftsjahr 2020 ausgeschüttet. Für das Geschäftsjahr 2021 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat vor, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen und keine Dividende auszuschütten.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

WEITERE RECHTLICHE ANGABEN

Angaben gem. § 289a/315a HGB

ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

a) per 31. Dezember 2021

Die Gesellschaft verfügte per 31. Dezember 2021 über ein voll eingezahltes gezeichnetes Kapital in Höhe von EUR 107.777.324,00, das in 107.777.324 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Nominalwert von EUR 1,00 eingeteilt war; von diesen werden zum Stichtag 2.264.728 Stück von der DEMIRE AG selbst gehalten. Die Aktien der DEMIRE sind zum Handel im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2021

Nach dem Stichtag haben sich keine Änderungen ergeben.

BESCHRÄNKUNGEN, DIE STIMMRECHTE ODER DIE ÜBERTRAGUNG VON AKTIEN BETREFFEN

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, existieren nicht.

DIREKTE ODER INDIREKTE BETEILIGUNGEN AM KAPITAL, DIE 3 % DER STIMMRECHTE ÜBERSCHREITEN

a) per 31. Dezember 2021

Im Jahr 2021 ist der Gesellschaft eine Stimmrechtsmitteilung der BRH Holdings GP, Ltd. zugegangen, die auf der englischsprachingen Homepage der DEMIRE veröffentlicht ist. Per 31. Dezember 2021 hielten demnach die folgenden Aktionäre Beteiligungen an der Gesellschaft mit einem Stimmrechtsanteil von mehr als 3 %, 5 % oder 10 %:

— AEPF III 15 S. à r. l. hielt insgesamt 58,61 % der Aktien.
— Die Wecken-Gruppe von Herrn Klaus Wecken, Basel, Schweiz hielt über verschiedene Tochtergesellschaften insgesamt 32,14 % der Aktien.

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2021

Weitere Meldungen im Hinblick auf direkte oder indirekte Beteiligungen, die 3 %, 5 % oder 10 % der Stimmrechte übersteigen, liegen der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Berichts nicht vor. Ohne Veränderung des Aktienanteils hat es innerhalb der bestehenden Aktionärsstruktur eine gesellschaftsrechtliche Reorganisation gegeben, die die Gesellschaft am 7. Januar 2022 gemeldet hat. Demnach ist nicht mehr die BRH Holding GP, Ltd., sondern Apollo Global Management, Inc. die beteiligungshaltende Gesellschaft des AEPF III 15 S.á.r.l.

INHABER VON AKTIEN MIT SONDERRECHTEN, DIE KONTROLLBEFUGNISSE VERLEIHEN

Derartige Aktien sind nicht vorhanden.

ART DER STIMMRECHTSKONTROLLE, WENN ARBEITNEHMER AM KAPITAL BETEILIGT SIND UND IHRE KONTROLLRECHTE NICHT UNMITTELBAR AUSÜBEN

Derartige Beteiligungen sind nicht vorhanden.

GESETZLICHE VORSCHRIFTEN UND BESTIMMUNGEN DER SATZUNG ÜBER DIE ERNENNUNG UND ABBERUFUNG DES VORSTANDS UND DIE ÄNDERUNG DER SATZUNG

Ernennung und Abberufung des Vorstands

Gemäß § 84 AktG werden die Mitglieder des Vorstands durch den Aufsichtsrat für eine Dauer von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine Wiederholung der Bestellung ist zulässig. Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus einer oder mehreren Personen. Die Zahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Er entscheidet über ihre Bestellung, den Widerruf ihrer Bestellung sowie über Abschluss, Änderung und Kündigung der mit ihnen abzuschließenden Anstellungsverträge. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden des Vorstands und einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen sowie stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Änderungen der Satzung
Änderungen der Satzung bedürfen gemäß § 179 Abs. 1 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung, der, soweit die Satzung keine andere Mehrheit vorsieht, gemäß § 179 Abs. 2 AktG eine Mehrheit von drei Vierteln des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals erfordert. Soweit die Änderung des Unternehmensgegenstands betroffen ist, darf die Satzung jedoch nur eine größere Mehrheit vorsehen. Die Satzung der DEMIRE macht in § 20 Abs. 1 von der Möglichkeit der Abweichung gemäß § 179 Abs. 2 AktG Gebrauch und sieht vor, dass Beschlüsse grundsätzlich mit einfacher Stimmenmehrheit und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Kapitalmehrheit gefasst werden können, soweit nicht nach zwingenden gesetzlichen Vorschriften eine größere Mehrheit erforderlich ist. Der Aufsichtsrat ist befugt, Änderungen der Satzung, die nur deren Fassung betreffen, zu beschließen. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat ermächtigt, die Fassung des § 5 der Satzung, in dem unter anderem Höhe und Einteilung des Grundkapitals festgelegt sind, entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital anzupassen.

BEFUGNISSE DES VORSTANDS, AKTIEN AUSZUGEBEN ODER ZURÜCKZUKAUFEN

Genehmigtes Kapital
a) per 31. Dezember 2021
Durch den Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 11. Februar 2019 wurde das Genehmigte Kapital 2018/I aufgehoben und der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 10. Februar 2024 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 53.888.662,00 durch Ausgabe von bis zu insgesamt 53.888.662 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019/I). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten oder diesen nach § 186 Absatz 5 Satz 1 AktG gleichgestellten Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen für Spitzenbeträge, bei Barkapitalerhöhungen von bis zu 10 % des Grundkapitals zu einem Ausgabepreis, der nicht wesentlich unter dem Börsenkurs liegt, sowie zur Bedienung von Options- oder Wandlungsrechten und bei Sachkapitalerhöhungen.

Bis zum 31. Dezember 2021 wurde das Genehmigte Kapital 2019/I nicht genutzt.

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2021
Bis zur Veröffentlichung des Geschäftsberichts hat es keine Veränderungen gegenüber dem 31. Dezember 2021 gegeben.

Bedingtes Kapital
a) per 31. Dezember 2021
Durch den Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 22. September 2020 wurde das Bedingte Kapital 2019/I aufgehoben und der Vorstand ermächtigt, sodass mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 53.328.662,00 durch Ausgabe von bis zu 53.328.662 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht ist (Bedingtes Kapital 2020/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die (i) aufgrund der von der Hauptversammlung vom 11. Februar 2019 unter Tagesordnungspunkt 2 beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) und/oder (ii) aufgrund der von der Hauptversammlung vom 11. Februar 2019 unter Tagesordnungspunkt 2 beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) von der Gesellschaft oder deren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaften begeben wurden oder noch begeben werden und ein Wandlungs- bzw. Optionsrecht auf neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft gewähren bzw. eine Wandlungs- oder Optionspflicht begründen. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

jeweiligen Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung jeweils zu bestimmenden Options- oder Wandlungspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur so weit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungs- oder Optionsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung oder Optionsausübung verpflichteten Inhaber ihre Pflicht zur Wandlung oder Optionsausübung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus Genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Bis zum 31. Dezember 2021 wurde das Bedingte Kapital 2020/I nicht genutzt.

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2021
Bis zur Veröffentlichung des Geschäftsberichts hat es keine Veränderungen gegenüber dem 31. Dezember 2021 gegeben.

Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen
a) per 31. Dezember 2021
Die mit Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Juni 2018 unter Tagesordnungspunkt 8 erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 125.000.000,00 wurde durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Februar 2019 aufgehoben, und der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 10. Februar 2024 einmalig oder mehrmals, auch gleichzeitig in verschiedenen Tranchen, nachrangige oder nicht nachrangige auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente; zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 325.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte und Wandlungs- bzw. Optionspflichten auf insgesamt bis zu 53.328.662 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 53.328.662,00 nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren bzw. aufzuerlegen.

Die Options- oder Wandlungsrechte können aus dem bestehenden oder zukünftigen Bedingten oder Genehmigten Kapital, aus bestehenden oder eigenen Aktien sowie Aktien eines Aktionärs bedient werden. Sie können durch Konzernunternehmen begeben oder gegen Sachleistungen ausgegeben werden. Den Aktionären steht ein Bezugsrecht zu, das ausgeschlossen werden kann für Spitzenbeträge, bei einer Begebung gegen bar, deren Options- oder Wandlungsrechte 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen, wenn der Ausgabepreis den Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet, sowie um den Inhabern von Options- oder Wandlungsrechten Bezugsrechte zu gewähren und bei Begebung gegen Sachleistungen.

Bis zum Stichtag wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien
Aufgrund des Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 28. April 2021 ist die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 27. April 2026 bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Zusammen mit anderen eigenen Aktien, die die Gesellschaft erworben hat und die sich jeweils im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr zuzurechnen sind, dürfen die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien zu keinem Zeitpunkt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft übersteigen. Der Erwerb zum Zweck des Handels mit eigenen Aktien ist ausgeschlossen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft oder auch durch ihre Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung von Dritten ausgeübt werden.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Der Erwerb erfolgt über die Börse oder im Rahmen eines öffentlichen Rückkaufangebots oder einer an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten:

Erfolgt der Erwerb der Aktien über die Börse, so darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je Aktie (jeweils ohne Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten) den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main (bzw. einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten drei Börsenhandelstagen vor dem Erwerb um nicht mehr als 10 % überschreiten und nicht mehr als 10 % unterschreiten. Ist die Gesellschaft an mehreren Börsenplätzen notiert, sind die jeweiligen letzten zehn Schlusskurse der Gesellschaft an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main maßgeblich.

Der Erwerb der eigenen Aktien darf nach Wahl des Vorstands über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines Verkaufsangebots erfolgen. Im Falle des Erwerbs über die Börse darf der gezahlte Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den Mittelwert der Schlusskurse für Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen der Frankfurter Wertpapierbörse vor dem Eingehen der Verpflichtung zum Erwerb um nicht mehr als 10 % über- bzw. um nicht mehr als 20 % unterschreiten.

Bei einem öffentlichen Kaufangebot bzw. einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines Verkaufsangebots dürfen der gebotene Kaufpreis oder die Grenzwerte der Kaufpreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den Mittelwert der Schlusskurse für Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen der Frankfurter Wertpapierbörse vor dem Tag der Veröffentlichung des Angebots bzw. der öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines Verkaufsangebots um nicht mehr als 10 % über- bzw. um nicht mehr als 20 % unterschreiten.

Das Volumen des Angebots bzw. der Aufforderung zur Abgabe von Angeboten kann begrenzt werden. Sofern die gesamte Annahme des Angebots bzw. die bei einer Aufforderung zur Abgabe von Angeboten abgegebenen Angebote der Aktionäre dieses Volumen überschreitet bzw. überschreiten, muss der Erwerb bzw. die Annahme unter insoweit partiellem Ausschluss eines eventuellen Andienungsrechts der Aktionäre im Verhältnis der jeweils angebotenen Aktien erfolgen. Ein bevorrechtigter Erwerb bzw. eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen bis zu 100 Stück zum Erwerb angebotener Aktien der Gesellschaft je Aktionär der Gesellschaft kann unter insoweit partiellem Ausschluss eines eventuellen Andienungsrechts der Aktionäre vorgesehen werden.

Der Vorstand ist ermächtigt, die erworbenen eigenen Aktien der Gesellschaft neben der Veräußerung über die Börse unter Herabsetzung des Grundkapitals einzuziehen, sie Dritten als Gegenleistung bei Unternehmenszusammenschlüssen oder dem Erwerb von Unternehmen oder Beteiligungen als Gegenleistung zu übertragen sowie Mitarbeitern zum Erwerb anzubieten, zur Bedienung von Options- oder Wandlungsrechten zu verwenden oder auf andere Weise als über die Börse zu veräußern, sofern der Verkaufspreis den Börsenkurs nicht wesentlich unterschreitet.

Das Kaufangebot bzw. die Aufforderung zur Abgabe eines Verkaufsangebots kann weitere Bedingungen vorsehen. Von der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien wurde im Dezember 2020 Gebrauch gemacht, der Vollzug dieses Rückkaufes erfolgte im Januar 2021.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

WESENTLICHE VEREINBARUNGEN DER GESELLSCHAFT, DIE UNTER DER BEDINGUNG EINES KONTROLLWECHSELS INFOLGE EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS STEHEN, UND DIE HIERAUS FOLGENDEN WIRKUNGEN

Der überwiegende Teil der bestehenden Fremdkapitalfinanzierungsverträge (u. a. die Anleihe 19/24) sehen im Fall eines Kontrollwechsels bei den betroffenen Konzerngesellschaften ein außerordentliches Kündigungsrecht der Gläubiger vor.

ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN DER GESELLSCHAFT, DIE FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS MIT DEM VORSTAND ODER ARBEITNEHMERN GETROFFEN SIND

Keiner der Vorstände oder Arbeitnehmer hat im Falle des direkten oder indirekten Erwerbs der Kontrolle der Stimmrechte der Gesellschaft von mindestens 50 % der Stimmrechte oder einer vergleichbaren Situation, die die Leitungsbefugnis des Vorstands der Gesellschaft vergleichbar einschränkt, ein außerordentliches Sonderkündigungsrecht.

Erklärung zur Unternehmensführung

Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Datum vom 18. Januar 2022 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 315d und § 289f HGB abgegeben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft ↗ www.demire.ag im Bereich Unternehmen unter der Rubrik Corporate Governance allgemein und dauerhaft zugänglich gemacht.

Vergütungsbericht 2021

Der Vergütungsbericht im Sinne des § 162 Aktiengesetz (AktG) enthält Erläuterungen hinsichtlich der individuellen Vergütungen der gegenwärtigen und ehemaligen Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG („DEMIRE AG“) im Geschäftsjahr 2021.

Im Vergütungsbericht finden sich detaillierte Informationen zum Vergütungssystem, die für das Verständnis der Angaben notwendig sind, zur Vergütung der und Leistungen an die Vorstandsmitglieder, zur Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder und Erläuterungen, wie die Vergütung die langfristige Entwicklung der DEMIRE AG fördert. Die Erstellung des Vergütungsberichts nach § 162 AktG liegt in der Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats.

Überblick über das Geschäftsjahr 2021

VERGÜTUNGSSYSTEM DER VORSTÄNDE IM GESCHÄFTSJAHR 2021

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 28. April 2021 wurde ein neues Vergütungssystem (**„Vergütungssystem neu“**) für die Mitglieder des Vorstands der DEMIRE AG mit einer Mehrheit von 99,71 % des vertretenen Kapitals gebilligt (siehe: ↗ www.demire.ag/hauptversammlung).

Die Vorstandsdienstverträge der Vorstände Ingo Hartlief und Tim Brückner wurde per Verlängerungsvereinbarungen vom 26. Mai 2021 bis zum 31. Dezember 2024 verlängert.

Da die vereinbarten Änderungen der Vergütung des Vorstands entsprechend den Verlängerungsvereinbarungen vom 26. Mai 2021, ebenso wie die Vereinbarungen selbst, erst ab dem **1. Januar 2022** in Kraft getreten sind, wurden den Vorstandsmitgliedern im Geschäftsjahr 2021 Vergütungen ausschließlich nach den Vorgaben des vorangegangenen Vergütungssystems (**„Vergütungssystem alt“**) gewährt. Dieses „Vergütungssystem alt“ wird mithin untenstehend dargestellt.

Eine regelmäßige Überprüfung der Vergütung des Vorstands erfolgt durch den Aufsichtsrat.

Anpassungen der Zielvergütungen der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2021 gegenüber dem Vorjahr haben nicht stattgefunden.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Zudem wurden durch den Aufsichtsrat Leistungskriterien in Bezug auf die erfolgsabhängigen, variablen Vergütungsbestandteile für das Geschäftsjahr 2021 festgelegt. Erläuterungen hinsichtlich der Tantieme der Vorstände, welche im Geschäftsjahr 2021 erdient wurde, sind dem Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2022 vorbehalten. Auf deren Darstellung wird mithin im hiesigen Vergütungsbericht verzichtet.

Von Vorgaben des „Vergütungssystems alt" ist der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 nicht abgewichen.

VERGÜTUNGSSYSTEM DER AUFSICHTSRÄTE IM GESCHÄFTSJAHR 2021

Das Vergütungssystem für den Aufsichtsrat, welches in § 16 der Satzung niedergelegt ist, wurde von der Hauptversammlung am 28. April 2021 mit einer Mehrheit von 99,99 % des vertretenen Kapitals ebenfalls gebilligt. Im Rahmen der Hauptversammlung vom 28. April 2021 wurde beschlossen, dass die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder mit Wirkung zum Beginn des Geschäftsjahres 2021 von EUR 30.000 auf EUR 40.000,00 je ordentliches Aufsichtsratsmitglied erhöht wird. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält das Dreifache und der stellvertretende Vorsitzende erhält das Doppelte des vorgenannten Betrages. Eine gegebenenfalls anfallende Mehrwertsteuer auf diese Beträge wird ebenfalls vergütet.

Das Vergütungssystem für den Aufsichtsrat wurde vollständig – wie in § 16 der Satzung (in der Version vom 22. September 2020) niedergelegt – zur Anwendung gebracht.

Die Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2021 im Detail

ÜBERSICHT „VERGÜTUNGSSYSTEM ALT"

Das „Vergütungssystem alt" für die Vorstandsmitglieder ist auf eine nachhaltige und langfristige Unternehmensentwicklung der Gesellschaft ausgerichtet und damit als relevanter Baustein für die Umsetzung der Unternehmensstrategie der DEMIRE AG ausgestaltet.

In diesem Zusammenhang ist das „Vergütungssystems alt" unterteilt in erfolgsabhängige und nicht erfolgsabhängige Vergütungsbestandteile. Die Vergütung des Vorstands besteht aus Grundvergütung, Versorgungsaufwand, Nebenleistungen, sowie einjähriger variabler Vergütung (Short Term Incentive (STI) = Tantieme) und mehrjähriger variabler Vergütung (Long Term Incentive (LTI) = virtuelles Aktienoptionsprogramm).

Die Höhe der variablen Vergütung bemisst sich hierbei an der Erreichung bestimmter vorab festgelegter Ziele.

Zur besseren Übersicht findet sich untenstehend eine entsprechende Tabelle, welche die wesentlichen Eckpunkte des „Vergütungssystems alt" zusammenfasst.

Wesentliche Eckpunkte des im Geschäftsjahr 2021 geltenden Vergütungssystems („Vergütungssystem alt")

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL	
Erfolgsunabhängige Vergütung	**Bemessungsgrundlage/Parameter**
Grundvergütung	Fixe vertraglich vereinbarte Vergütung, die in zwölf monatlichen Raten ausbezahlt wird.
Nebenleistungen	Bereitstellung eines Dienstwagens, die Fortführung der bestehenden Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung), der Abschluss einer Unfall- und Invaliditätsversicherung im Rahmen einer Gruppenunfallversicherung sowie eine Vergütungsfortzahlung bei Krankheit oder Unfall und ein Sterbegeld. Zudem erstattet die Gesellschaft dem Vorstandsmitglied Kosten einer privaten Altersvorsorge bis zur Höhe des maximalen freiwilligen monatlichen Beitrages in der gesetzlichen Rentenversicherung.
Versorgungsaufwand	Der Versorgungsaufwand setzt sich aus einer Beteiligung an Beiträgen zu einer freiwilligen gesetzlichen oder privaten Krankenversicherung und der Pflegeversicherung in entsprechender Anwendung des § 257 SGB V und § 61 SGB XI zusammen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

Erfolgsabhängige Vergütung	Bemessungsgrundlage/Parameter
Tantieme (Short-Term Incentive)	Die einjährige, variable Vergütung besteht aus einem Zielbetrag, der abhängig von der Erfüllung bestimmter Leistungskriterien ausbezahlt wird. **Begrenzung/Cap:** das Doppelte des Zielbetrags **Leistungskriterien:** **Für Herrn Tim Brückner:** 1. Qualitative Ziele — Ausbau der Digitalisierung im Unternehmen, auch in Bezug auf Reporting und Treasury Management System — Weitere Stabilisierung des Teams auch unter COVID-19 Bedingungen; — Start des EPRA Sustainability Rating Projekts mit dem Ziel, in Zukunft ein Nachhaltigkeitsrating zu erhalten — Optimierung der Dienstleister- und Kostenstruktur — Optimierung des Accountings — Optimierung der Gesellschafterstrukturen 2. Quantitative Ziele — Steigerung des FFO gegenüber 2019 um mind. 10 % — Reduzierung der Finanzierungskosten der DEMIRE AG

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

Erfolgsabhängige Vergütung	Bemessungsgrundlage/Parameter
Tantieme (Short-Term Incentive)	**Leistungskriterien:** **Für Herrn Ingo Hartlief:** 1. Qualitative Ziele — Implementierung eines wirksamen COVID-19 Krisen-Managements (z. B. konstantes Monitoring der Mietverhältnisse) — Optimierung Kostenstruktur (Immobilien-, Finanzierungs-, Struktur- und Verwaltungskostenebene) — Weiterentwicklung des Forderungsmanagements — Verbesserung des Risikomanagements und Zertifizierung nach ICG — Erfolgreiche Repositionierung von Single-Tenant-Objekten 2. Quantitative Ziele — Steigerung des FFO gegenüber 2019 um mind. 10 % — Weiterentwicklung des Unternehmens mit dem Ziel einer Dividendenfähigkeit — Schaffung von Liquidität i. H. v. mind. EUR 200 Mio. — Vermietungen in einer Größenordnung von mind. 100.000 qm (Neuabschlüsse und Verlängerung von Altmietverträgen) **Auszahlung:** Am Ende des Monats, in dem der Jahresabschluss der Gesellschaft des Vorjahres festgestellt wird.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

Erfolgsabhängige Vergütung	Bemessungsgrundlage/Parameter
Virtuelles Aktienoptionsprogramm (Long-Term Incentive)	**Tranche 2019 (LTI 2019/2023)** **Begrenzung/Cap:** Wird durch einen im Vertrag festgeschriebenen jährlichen Zuteilungsbetrag begrenzt. Zudem ist der tatsächliche Auszahlungsbetrag von der langfristigen Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft abhängig und wird auf einen für das jeweilige Vorstandsmitglied individuell festgelegten Maximalbetrag begrenzt (für Herrn Ingo Hartlief auf einen Maximalbetrag von EUR 220.000 brutto und für Herrn Tim Brückner auf einen Maximalbetrag von EUR 75.000 brutto). **Leistungskriterien:** Für das Teilziel jährliche Aktienkurssteigerung gilt eine Hürde von 7 % p. a. und ein Maximal-wert von 14 % p. a. Für das Teilziel relativer Total Shareholder Return ein Maximalwert von 10 Prozentpunkten und eine Hürde von Minus 10 Prozentpunkten. **Auszahlung:** Nach Ablauf von vier Jahren in Abhängigkeit von dem Erreichen vorab festgelegter Performance-Ziele und des Aktienkurses.

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

Erfolgsabhängige Vergütung	Bemessungsgrundlage/Parameter
Virtuelles Aktienoptionsprogramm (Long-Term Incentive)	**Tranchen ab 2020 (LTI 2020/2024) (LTI 2021/2025)** **Begrenzung/Cap:** Wird durch einen im Vertrag festgeschriebenen jährlichen Zuteilungsbetrag begrenzt. Eine Erdienung von mehr als 100 % der gewährten Aktienoptionen (=auch als Performance Share Units (PSUs) bezeichnet) ist nicht vorgesehen. Unabhängig von der Zielerreichung bzw. der Anzahl an erdienten PSUs ist die maximale Auszahlung pro PSU auf 250 % des Kurses bei Gewährung begrenzt. **Leistungskriterien:** — 50 % jährliche Aktienkurssteigerung — 50 % Relative Total Shareholder Return Für das Teilziel jährliche Aktienkurssteigerung gilt eine Hürde von 7 % p. a. und ein Maximalwert von 14 % p. a. Für das Teilziel relativer Total Shareholder Return ein Maximalwert von 10 Prozentpunkten und eine Hürde von minus 10 Prozentpunkten. **Auszahlung:** Nach Ablauf von vier Jahren in Abhängigkeit von dem Erreichen vorab festgelegter Performance-Ziele und des Aktienkurses.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

Erfolgsabhängige Vergütung	Bemessungsgrundlage/Parameter
Virtuelles Aktienoptionsprogramm (Long-Term Incentive)	**Tranchen ab 2020 (LTI 2020/2024) (LTI 2021/2025)** **Begrenzung/Cap:** Wird durch einen im Vertrag festgeschriebenen jährlichen Zuteilungsbetrag begrenzt. Eine Erdienung von mehr als 100 % der gewährten Aktienoptionen (=auch als Performance Share Units (PSUs) bezeichnet) ist nicht vorgesehen. Unabhängig von der Zielerreichung bzw. der Anzahl an erdienten PSUs ist die maximale Auszahlung pro PSU auf 250 % des Kurses bei Gewährung begrenzt. **Leistungskriterien:** — 50 % jährliche Aktienkurssteigerung — 50 % Relative Total Shareholder Return Für das Teilziel jährliche Aktienkurssteigerung gilt eine Hürde von 7 % p. a. und ein Maximalwert von 14 % p. a. Für das Teilziel relativer Total Shareholder Return ein Maximalwert von 10 Prozentpunkten und eine Hürde von minus 10 Prozentpunkten. **Auszahlung:** Nach Ablauf von vier Jahren in Abhängigkeit von dem Erreichen vorab festgelegter Performance-Ziele und des Aktienkurses.

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

Sonstige Vergütungsregelungen	Bemessungsgrundlage/Parameter
Maximalvergütung	Erst im Rahmen der Änderungsvereinbarungen vom 26. Mai 2021 vorgesehen.
Abfindungs-Cap	Die Abfindung darf den Betrag von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten und nicht mehr als die Restlaufzeit des Vertrages vergüten („Abfindungs-Cap“). Für die Berechnung des Abfindungs-Caps wird auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie gegebenenfalls die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abgestellt.
Malus- und Clawback Regelung	Teilweise oder vollständige Reduzierung bzw. Rückforderung der variablen Vergütung ist möglich.
Vergütung für weitere Mandate innerhalb und außerhalb der DEMIRE-Gruppe	Etwaige für die Wahrnehmung konzerninterner Aufsichtsratsmandate oder ähnlichen Ämtern bezogene Vergütungsleistungen werden auf das feste Jahresgehalt angerechnet. Eine gesonderte Vergütung für die Übernahme eines Vorstandsmandats bei der Fair Value REIT-AG ist nicht vorgesehen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
AUF GUTEM KURS 29
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99
KONZERNABSCHLUSS 101
WEITERE ANGABEN 189

DIE ERFOLGSUNABHÄNGIGEN VERGÜTUNGSELEMENTE IM DETAIL IM GESCHÄFTSJAHR 2021

Grundvergütung im Geschäftsjahr 2021
Die Grundvergütung der Vorstandsmitglieder wird in zwölf gleichen Teilbeträgen am Schluss eines jeden Kalendermonats gezahlt und stellt für die Vorstandsmitglieder ein fixes Einkommen dar. Die jährliche Grundvergütung 2021 betrug für den Vorstandsvorsitzenden Ingo Hartlief EUR 400.000,00 brutto p. a. und für den Finanzvorstand Tim Brückner EUR 240.000,00 brutto p. a.

Nebenleistungen im Geschäftsjahr 2021
Zusätzlich zur Grundvergütung stehen den Vorstandsmitgliedern Nebenleistungen zu. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang die Bereitstellung eines Dienstwagens zur dienstlichen und privaten Nutzung.

Die Gesellschaft führt zudem für die Vorstände eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) fort. Die D&O-Versicherung enthält den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestselbstbehalt von 10 % des Schadens bis jährlich zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung im Sinne des § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG.

Zudem unterhält die Gesellschaft eine Unfallversicherung im Rahmen eines Gruppen-Unfallversicherungsvertrages und zwar mit Versicherungsleistungen in Höhe von EUR 500.000 für den Todesfall und EUR 500.000 für den Invaliditätsfall. Die Versicherungsprämien werden von der Gesellschaft getragen. Im Todesfall stehen die Versicherungsleistungen entsprechend den Versicherungsbedingungen entweder einer vom Vorstand benannten Person oder den Erben zu.

Zudem erstattet die Gesellschaft dem Vorstandsmitglied Tim Brückner Kosten einer privaten Altersvorsorge bis zur Höhe des maximalen freiwilligen monatlichen Beitrages in der gesetzlichen Rentenversicherung.

Bei einer vorrübergehenden Arbeitsunfähigkeit, die durch Krankheit, Unfall oder aus einem anderen vom Vorstandsmitglied nicht verschuldeten Grund eintritt, wird das feste Jahresgehalt für die Dauer von bis zu sechs Monaten seit Beginn der Arbeitsunfähigkeit weitergewährt, längstens jedoch bis zur Beendigung des Vorstandsdienstvertrages. Das Vorstandsmitglied muss sich auf diese Zahlungen anrechnen lassen, was es von Kranken-, Rentenkassen oder sonstigen Versicherungen oder Versorgungswerken an Krankengeld, Krankentagegeld oder Renten erhält, soweit die Leistungen nicht ausschließlich auf den Beiträgen des Vorstandsmitglieds beruhen.

Stirbt das Vorstandsmitglied während der Dauer des Vorstandsdienstvertrages, hat dessen Ehepartner/in bzw. Lebenspartner/in im Sinne von § 1 Lebenspartnerschaftsgesetz, ersatzweise die unterhaltsberechtigten Kinder als Gesamtgläubiger, Anspruch auf unverminderte Gewährung des festen Jahresgehalts für den Sterbemonat und die drei folgenden Monate, längstens jedoch bis zum Ende der regulären Laufzeit des Vorstandsdienstvertrages.

Versorgungsaufwand im Geschäftsjahr 2021
Der Versorgungsaufwand setzt sich aus einer Beteiligung an Beiträgen zu einer freiwilligen gesetzlichen oder privaten Krankenversicherung und der Pflegeversicherung in entsprechender Anwendung des § 257 SGB V und § 61 SGB XI zusammen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

DIE ERFOLGSABHÄNGIGEN VERGÜTUNGSELEMENTE IM DETAIL IM GESCHÄFTSJAHR 2021

Die variable Vergütung setzt sich aus einem einjährigen erfolgsabhängigen Bonus (Short Term Incentive) sowie einem mehrjährigen erfolgsabhängigen Bonus (Long Termin Incentive) zusammen.

Einjährige, erfolgsabhängige Vergütung, welche im Geschäftsjahr 2021 ausgezahlt wurde (Tantieme 2020)

Grundsätzliche Ausgestaltung

Die Tantieme (Short Term Incentive) dient als variables Vergütungselement mit kurzfristiger Anreizwirkung. Die Laufzeit ist daher auf ein Jahr begrenzt. Wie ausgeführt, wird im Rahmen dieses Vergütungsberichts ausschließlich auf die im Geschäftsjahr 2020 erdiente Tantieme abgestellt, welche im Geschäftsjahr 2021 ausgezahlt wurde.

Das Short Term Incentive Programm enthält eine Regelung hinsichtlich des auszuzahlenden Maximalbetrages, wonach der Betrag der Auszahlung auf jeweils insgesamt 200 % des Zielwerts begrenzt ist. Bei Nichterfüllung der Leistungskriterien kann dieses variable Vergütungselement auch vollständig entfallen.

Leistungskriterien

Das Inaussichtstellen der Tantieme, geknüpft an für das jeweilige Geschäftsjahr festgelegten Zielvorgaben soll eine nachhaltige und langfristige Unternehmensentwicklung fördern.

Diese stehen im Einklang mit den Interessen der Stakeholder der DEMIRE AG. Für eine langfristige und nachhaltige Unternehmensentwicklung hat die Gesellschaft sich sowohl finanzielle als auch nichtfinanzielle Ziele gesetzt. Die strategischen Ziele des Unternehmens bilden die Grundlage für die Auswahl der Leistungskriterien für die variable Vergütung.

Für das Vorstandsmitglied Ingo Hartlief wurde hierbei im Geschäftsjahr 2020 in Bezug auf die Tantieme eine Zielvergütung in Höhe von EUR 190.000 brutto festgesetzt. Für das Vorstandsmitglied Tim Brückner wurde im Geschäftsjahr 2020 in Bezug auf die Tantieme eine Zielvergütung in Höhe von EUR 115.000 brutto festgesetzt.

Über die wirtschaftlichen Aspekte hinaus sollen diese weiteren Leistungskriterien auch für die Mitarbeiter des Unternehmens als sinnstiftendes Element dienen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Unternehmensinteressen von Seiten der Führungsebene vollumfänglich gewahrt und verfolgt werden.

Der Aufsichtsrat hat die Zielvorgaben für das laufende Geschäftsjahr zu beschließen.

Die im Geschäftsjahr 2020 erdiente Tantieme wurde am Ende des Monats, in dem der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2020 festgestellt wurde, an die Vorstandsmitglieder ausgezahlt – namentlich Ende April 2021. Daher ist sie der gewährten Vergütung des Geschäftsjahres 2021 im Sinne des § 162 Abs. 1 AktG zuzurechnen.

Die Tantieme für das Geschäftsjahr 2020 basiert auf dem „Vergütungssystem alt“. Im Zuge der Beurteilung der Zielerreichung wurden im Geschäftsjahr 2020 unter anderem folgende Leistungskriterien herangezogen:

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

FÜR HERRN TIM BRÜCKNER:

1. Qualitative Ziele

— Ausbau der Digitalisierung im Unternehmen, auch in Bezug auf Reportings und Treasury Management System

— Weitere Stabilisierung des Teams auch unter COVID-19 Bedingungen

— Start des EPRA Sustainability Rating Projekts mit dem Ziel, in Zukunft ein Nachhaltigkeitsrating zu erhalten

— Optimierung der Dienstleister- und Kostenstruktur

— Optimierung des Accountings

— Optimierung der Gesellschafterstrukturen

2. Quantitative Ziele

— Steigerung des FFO gegenüber 2019 um mind. 10 %

— Reduzierung der Finanzierungskosten der DEMIRE

FÜR HERRN INGO HARTLIEF:

1. Qualitative Ziele

— Implementierung eines wirksamen COVID-19 Krisen-Managements (z. B. konstantes Monitoring der Mietverhältnisse)

— Optimierung Kostenstruktur (Immobilien-, Finanzierungs-, Struktur- und Verwaltungskostenebene)

— Weiterentwicklung des Forderungsmanagements

— Verbesserung des Risikomanagements und Zertifizierung nach ICG

— Erfolgreiche Repositionierung von Single-Tenant-Objekten

2. Quantitative Ziele

— Steigerung des FFO gegenüber 2019 um mind. 10 %

— Weiterentwicklung des Unternehmens mit dem Ziel einer Dividendenfähigkeit

— Schaffung von Liquidität i. H. v. mind. EUR 200 Mio.

— Vermietungen in einer Größenordnung von mind. 100.000 qm (Neuabschlüsse und Verlängerung von Altmietverträgen)

Die Zielerreichung wurde von dem Aufsichtsrat in einer Gesamtschau festgelegt. Die Geschäftsentwicklung der DEMIRE AG war im Geschäftsjahr 2020 von den Auswirkungen der Corona-Pandemie mit bestimmt Ungeachtet dessen wurden die seinerzeit vereinbarten Ziele nicht nur erfüllt, sondern sogar deutlich übertroffen, was insbesondere die Steigung der FFO, die Vermietungsleistung sowie die deutlich gesenkten Finanzierungskosten betrifft. Nach Auffassung des Aufsichtsrats ist es dem Vorstand hervorragend gelungen, das Unternehmen erfolgreich weiterzuentwickeln, was gerade in ungewöhnlichen Pandemiezeiten eine außerordentliche Herausforderung dargestellt hatte. Alle gesetzten Ziele wurden daher nicht nur erreicht, sondern weit übertroffen, die daraus erzielte Zielerrechnung beläuft sich somit auf 200 %. Die Vorstandsmitglieder haben daher im April 2021 eine Tantiemeauszahlung zu 200 % für das Geschäftsjahr 2020 erhalten.

Sowohl die gewährte Tantieme als auch die gewährten PSU entsprechen dem maßgeblichen Vergütungssystem, das den Vorstand sowohl kurz wie langfristig incentiviert. Es trägt dabei dazu bei, die langfristige Entwicklung der Gesellschaft zu fördern, Wachstum zu generieren, operative und finanzielle Kennzahlen zu verbessern und den Unternehmenswert langfristig zu steigern.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

VIRTUELLES AKTIENOPTIONSPROGRAMM (LONG-TERM INCENTIVE) 2021 IM GESCHÄFTSJAHR 2021

Grundsätzliche Ausgestaltung (Tranche 2021/2025)

Den Vorstandsmitgliedern der DEMIRE AG sollen im Zuge einer langfristigen, aktienbasierten variablen Vergütung in Form eines virtuellen Aktienplans (Performance Share Plan) jährlich virtuelle Aktienoptionen (sogenannte „Performance Share Units“ „PSUs“) gewährt werden. Es ist hierbei vorgesehen, dass die Tranchen der virtuellen Aktienoptionen jeweils am 1. Januar eines Jahres gewährt werden. Die Anzahl der jährlich gewährten PSUs ermittelt sich aus einem im Vorhinein vertraglich vereinbarten, jährlichen Zuteilungsbetrag geteilt durch den durchschnittlichen Aktienkurs der DEMIRE AG 60 Handelstage vor dem 1. Januar eines jeden Jahres (**„Zeitpunkt der Gewährung“**).

Die Anzahl der gewährten PSUs werden in einem Gewährungsschreiben innerhalb von vier Wochen nach Gewährung den Vorstandsmitgliedern durch den Aufsichtsrat mitgeteilt.

Die gewährten PSUs werden jeweils nach einer Performanceperiode von vier Jahren nach dem Tag der Gewährung (**„Zeitpunkt der etwaigen Erdienung“** auch als **„Vesting“** bezeichnet) in Abhängigkeit von dem Erreichen vorab festgelegter Performance-Ziele erdient. Dabei kann sich die Anzahl der ursprünglich gewährten PSUs innerhalb eines Korridors von 0 % bis 100 % je nach erreichter Performance entwickeln. Liegt die Performance unterhalb einer definierten Hürde in den jeweils beschriebenen Zielen, sollen 0 % der gewährten PSUs erdient werden. Ab Erreichung der jeweiligen Hürde erfolgt die Erdienung von 50 % bis 100 % der gewährten PSUs.

Die Auszahlung der erdienten PSUs erfolgt in bar als Eurobetrag jeweils am 31. März des Jahres nach Vesting. Die Höhe der Auszahlung ermittelt sich aus der Anzahl der erdienten PSUs multipliziert mit dem durchschnittlichen Aktienkurs der DEMIRE AG 60 Handelstage vor „Vesting“. Mithilfe der langfristigen variablen Vergütung in Form des Performance-Share-Plans sollen die Interessen der Mitglieder des Vorstands und der Anteilseigner im Hinblick auf eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes noch deutlicher aufeinander ausgerichtet werden. Zudem gewährleistet der Performance Share Plan eine langfristige Bindung des Vorstands an das Unternehmen und steigert dessen Motivation.

Leistungskriterien des Performance-Share-Plans für die Tranche 2021/2025

Die Erfolgsziele des virtuellen Aktienoptionsplans bilden zu 50 % die jährliche Aktienkurssteigerung sowie zu 50 % der „Relative Total Shareholde Return“ („relativer TSR“), jeweils gemessen über die vierjährige Performanceperiode.

Nach Ablauf der vierjährigen Performanceperiode erfolgt durch den Aufsichtsrat eine Überprüfung, inwiefern die Ziele erreicht wurden. An der individuellen Zielerreichung bemisst sich sodann, ob und wie viele virtuelle Aktien tatsächlich erdient wurden. Die Erdienung der maximal möglichen Anzahl an PSUs (100 % der gewährten Anzahl an PSUs) erfolgt bei der Erreichung des vom Aufsichtsrat für jede Tranche vorab definierten Maximalwerts des Kurssteigerungsziels und des Maximalwerts des relativen TSR-Ziels. Die Erdienung von mindestens 50 % der gewährten PSUs erfolgt bei Erreichung der vom Aufsichtsrat für jede Tranche vorab definierten Kurssteigerungshürde und der relativen TSR-Hürde.

Jede Plantranche unterliegt einer Performanceperiode von vier Jahren. Die jährliche Aktienkurssteigerung wird als „Compound Annual Growth Rate“ über die vierjährige Performanceperiode berechnet. Der relative TSR vergleicht die Entwicklung des DEMIRE Total Shareholde Return mit der Entwicklung der Rendite des EPRA/NAREIT Developed Europe Index ex UK über die vierjährige Periode.

Zu Beginn eines jeden Jahres – zum Zeitpunkt der Gewährung (s. o.) – werden der Maximalwert und die Hürde für die jährliche Aktienkurssteigerung der DEMIRE AG durch den Aufsichtsrat festgelegt. Für die Tranche 2021 beträgt der Maximalwert 14 % per annum und die entsprechende Hürde 7 % per annum.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Ebenso werden der Maximalwert und die Hürde für die relative TSR-Performance im Vorfeld durch den Aufsichtsrat festgelegt. Der Maximalwert für den relativen TSR beträgt für die Tranche 2021 10 Prozentpunkten, die entsprechende Hürde beträgt minus 10 Prozentpunkte.

Die Erreichung des Maximalwerts sowohl des Kurssteigerungsziels als auch des TSR-Ziels führt zur Erdienung von 100 % der gewährten Anzahl an PSUs. Die Erreichung der Hürde sowohl des Kurssteigerungsziels als auch des TSR-Ziels führt zur Erdienung von 50 % der gewährten Anzahl an PSUs.

Innerhalb des Korridors zwischen Hürde und Maximalwert innerhalb des jeweiligen Ziels erfolgt die Erdienung von 50 % bis 100 % der gewährten PSUs linear. Bei einer Performance unterhalb der Hürde in den jeweiligen Zielen verfallen die gewährten PSUs jeweils.

Eine Erdienung von mehr als 100 % der gewährten PSUs ist nicht vorgesehen.

Unabhängig von der Zielerreichung bzw. der Anzahl an erdienten PSUs ist die maximale Auszahlung pro PSU auf 250 % des Kurses bei Gewährung begrenzt.

Führt die DEMIRE AG während der Laufzeit des LTI Kapitalmaßnahmen durch, die einen Einfluss auf den Wert der realen Aktien haben, wird das Vorstandsmitglied hinsichtlich der ihm gewährten PSUs wie die Inhaber realer Aktien behandelt. Wird während der Laufzeit des LTI ein Aktiensplit durchgeführt oder werden Aktien zusammengelegt, erhöht oder mindert sich die Anzahl der PSUs entsprechend den jeweiligen Regeln für den Aktiensplit bzw. Aktienzusammenlegung. Werden während der Laufzeit des LTI aus Mitteln der Gesellschaft den Aktionären Aktien („Gratisaktien“) gewährt, erhöht sich die Anzahl der PSUs entsprechend den Bezugsregelungen für die realen Gratisaktien.

Die Einbeziehung einer an den Aktienkurs gekoppelten Vergütungskomponente harmonisiert die Ziele und Interessen der Führungskräfte und Aktionäre.

Der den Vorständen hiermit gesetzte Anreiz, den Unternehmenswert – auch im eigenen Interesse – solide und nachhaltig zu erhöhen, wirkt sich somit zum Vorteil aller aus.

Ferner trägt die Anwendung des relativen Total Shareholder Return zur Objektivierung bei, da dieses Leistungskriterium an den Kapitalmarkt anknüpft und auch einen Vergleich mit Peers ermöglicht.

Gewährte PSUs im Geschäftsjahr 2021 (Tranche 2021/2025)
Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 121.027 (75.795 + 45.232) PSUs vorläufig gewährt (vertraglich vereinbarter jährlicher Zuteilungsbetrag, geteilt durch den durch den durchschnittlichen Aktienkurs 60 Handelstage vor dem Zeitpunkt der Gewährung [Erläuterung „Zeitpunkt der Gewährung“ s. o.]):

GEWÄHRTE PSUS IM DETAIL

	Vertraglich vereinbarter jährlicher Zuteilungsbetrag	Zuteilungskurs (ø Kurs der DEMIRE-Aktie 60 Handelstage vor dem Zeitpunkt der Gewährung)	Anzahl vorläufig zugeteilter PSUs
Ingo Hartlief	EUR 310.000 brutto	EUR 4,09	75.795
Tim Brückner	EUR 185.000 brutto	EUR 4,09	45.232

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

WEITERE VERGÜTUNGSREGELUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR 2021

Details zu festgelegten Maximalvergütungen der Vorstände und deren Einhaltung im Geschäftsjahr 2021

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder ist der Höhe nach begrenzt. Die erfolgsabhängigen Bestandteile der Vergütung unterliegen Höchstgrenzen.

So ist für den STI (Tantieme) eine Höchstgrenze von 200 % des Zielbetrags vorgesehen.

Ferner sieht auch das LTI (virtuelles Aktienoptionsprogramm) diverse Cap-Regelungen vor.

In Bezug auf die Tranche 2019/2023 existiert eine Begrenzung durch einen im Vertrag festgeschriebenen jährlichen Zuteilungsbetrag. Zudem ist der tatsächliche Auszahlungsbetrag von der langfristigen Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft abhängig und wird auf einen für das jeweilige Vorstandsmitglied individuell festgelegten Maximalbetrag begrenzt (für Herrn Ingo Hartlief auf einen Maximalbetrag von EUR 220.000 brutto und für Herrn Tim Brückner auf einen Maximalbetrag von EUR 75.000 brutto).

Hinsichtlich der Tranchen 2020/2024 und 2021/2025 wird nicht nur der Zuteilungsbetrag durch eine im Vertrag festgeschriebene jährliche Größenordnung begrenzt. Es ist zudem auch eine Erdienung von mehr als 100 % der gewährten PSUs nicht vorgesehen. Zum dritten ist die maximale Auszahlung pro PSU – unabhängig von der Zielerreichung bzw. der Anzahl an erdienten PSUs – auf 250 % des Kurses bei Gewährung begrenzt.

Im Rahmen der nachfolgenden Darstellung wird aufgezeigt, dass die hiesigen Höchstgrenzen in Bezug auf die im Geschäftsjahr 2021 gewährten und geschuldeten variablen Vergütungen sämtlich eingehalten wurden:

Einhaltung der vorgegebenen Maximalbeträge hinsichtlich der variablen Vergütungsbestandteile im Geschäftsjahr 2021

INGO HARTLIEF – VORSTANDSVORSITZENDER SEIT 20.12.2018

in EUR brutto		Zielvergütung	Max.	Auszahlung
Einjährige variable Vergütung	Tantieme 2021 (STI)	190.000	380.000	380.000 (Tantieme für das GJ 2020 s. o.)
Mehrjährige variable Vergütung	Virtuelles APO (LTI) (Tranche 2021/2025) Wert der gewährten PSUs (Tranche 2021/2025) = 310.000	310.000	775.000 (Obergrenze 2,5-fach bei Auszahlung)	–

TIM BRÜCKNER – FINANZVORSTAND SEIT 01.02.2019

in EUR brutto		Zielvergütung	Max.	Auszahlung
Einjährige variable Vergütung	Tantieme 2021 (STI)	115.000	230.000	230.000 (Tantieme für das GJ 2020 s. o.)
Mehrjährige variable Vergütung	Virtuelles APO (LTI) (Tranche 2021/2025) Wert der gewährten PSUs (Tranche 2021/2025) = 185.000	185.000	462.500 (Obergrenze 2,5-fach bei Auszahlung)	–

Für das Geschäftsjahr 2021 wurde keine Gesamt-Maximalvergütung für den Vorstand festgelegt.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Da auch eine Gesamt-Maximalvergütung für das Geschäftsjahr 2021 nicht festgelegt worden ist, kann eine solche Überprüfung für das Geschäftsjahr 2021 nicht erfolgen.

VERGÜTUNGEN BEI VERTRAGSBEENDIGUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2021

Abfindungsregelungen

Im Falle des wirksamen Widerrufs der Bestellung zum Vorstandsmitglied im Sinne des § 84 Abs. 3 AktG, ohne dass zugleich ein wichtiger Grund im Sinne des § 626 Abs. 1 BGB vorliegt, der die Gesellschaft zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, und ohne dass dem Widerruf eine grobe Pflichtverletzung oder die Unfähigkeit zur ordnungsgemäßen Geschäftsleitung im Sinne des § 84 Abs. 3 AktG zugrunde liegt, können die Vorstandsdienstverträge eine Abfindung zur Abgeltung der Restvergütungsansprüche für die Zeit bis zum regulären Ende des Vorstandsdienstvertrages vorsehen. Dabei wird höchstens eine Vertragsrestlaufzeit von zwei Jahren berücksichtigt. Die Abfindung darf den Betrag von zwei Jahresvergütungen einschließlich Nebenleistungen nicht überschreiten und nicht mehr als die Restlaufzeit vergüten („Abfindungs-Cap"). Für die Berechnung des Abfindungs-Caps wird auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie gegebenenfalls die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abgestellt. Es werden hierbei ausschließlich die folgenden Komponenten zur Berechnung berücksichtigt:

— das feste jährliche Grundgehalt

— 100 % der Tantieme (STI)

— 100 % des Zuteilungsbetrages des virtuellen Aktienoptionsprogramms (LTI)

Sollte das jeweilige Vorstandsmitglied aus „guten/wichtigen Gründen" gekündigt haben, keine Verlängerung seines Vorstandsdienstvertrages erhalten haben oder sollte die Vorstandstätigkeit aufgrund von Behinderung (Invalidität), des Renteneintritts oder des Todes enden („Good Leaver"), so differenziert der Performance Share Plan wie folgt.

Im Falle der Behinderung (Invalidität) oder des Todes werden alle gewährten und erdienten PSUs unmittelbar zum dann gültigen Aktienkurs der DEMIRE AG ausbezahlt, unabhängig vom Grad der Zielerreichung. In den übrigen Fällen des „Good Leavers" ist eine beschleunigte ratierliche Erdienung der ausstehenden bzw. gewährten PSUs vorgesehen. Es erfolgen keine Gewährungen aus weiteren Tranchen. Die Auszahlung erfolgt zum ursprünglich vorgesehenen Zeitpunkt und unabhängig vom Grad der Zielerreichung. In berechtigten Einzelfällen kann der Aufsichtsrat von diesen Regelungen abweichen.

Nachvertragliches Wettbewerbsverbot

In den Anstellungsverträgen werden keine nachvertraglichen Wettbewerbsverbote vereinbart. Daher ist die Zahlung einer Karenzentschädigung im Vergütungssystem nicht vorgesehen.

Change of Control

Im Falle (a) des direkten oder indirekten Erwerbs der Kontrolle der Stimmrechte der Gesellschaft von mindestens 50 % der Stimmrechte oder (b) einer vergleichbaren Situation, die die Leitungsbefugnis des Vorstands der Gesellschaft vergleichbar einschränkt, kann der Aufsichtsrat über das Fortlaufen oder die vorzeitige Beendigung des virtuellen Aktienplans sowie die Abwicklung dieser vorzeitigen Beendigung nach eigenem Ermessen entscheiden. Entscheidet der Aufsichtsrat zugunsten einer vorzeitigen Auszahlung der PSUs im Zuge eines Kontrollwechsels erfolgt diese wenn möglich unmittelbar, jedoch in keinem Fall später als drei Monate nach der Meldung des Kontrollwechsels oder einer vergleichbaren Situation. Kommt es innerhalb von zwölf Monaten nach einem Kontrollwechsel und bei Fortlaufen des virtuellen Aktienplans zu einer Einschränkung der Leitungsbefugnisse des Vorstandsmitglieds oder zu einer Reduzierung der dem Vorstandsmitglied vertraglich zugesagten Leistungen, so wird das Vorstandsmitglied im Falle einer Kündigung innerhalb von zwölf Monaten nach dem Kontrollwechsel hinsichtlich der Abgeltung gewährter und noch zu erdienender Instrumente als „Good Leaver" behandelt (siehe unter Abfindungsregelungen).

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Weitere Zusagen für Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrages durch das Vorstandsmitglied infolge eines Kontrollwechsels (change of control) sind nicht vorgesehen.

Malus/Clawback

Nach dem „Vergütungssystem alt" hat der Aufsichtsrat nach Maßgabe des § 87 Abs. 2 AktG die Möglichkeit, die Bezüge oder sonstigen Leistungen herabzusetzen.

Darüber hinaus kann der Aufsichtsrat auch nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) im Falle eines nachweislich wissentlichen groben Verstoßes des Vorstandsmitglieds in seiner Funktion als Mitglied des Vorstands gegen eine seiner wesentlichen Sorgfaltspflichten im Sinne des § 93 AktG oder eine seiner sonstigen wesentlichen dienstvertraglichen Pflichten die für das Geschäftsjahr, in dem der Verstoß stattgefunden hat, gewährte Tantieme und die für das Geschäftsjahr gewährten PSUs teilweise oder vollständig auf null reduzieren.

Bei der von dem Aufsichtsrat zu treffenden Ermessensentscheidung sind die Schwere des Verstoßes, dessen Folgen für die Gesellschaft (insbesondere finanzielle Schäden und Reputationsschäden) sowie der Grad des Verschuldens des Vorstandsmitglieds zur berücksichtigen. Der Aufsichtsrat wird bei seiner Ermessensentscheidung zudem den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz beachten. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat das Vorstandsmitglied vor einer entsprechenden Entscheidung anzuhören und ihm hierzu unter Setzung einer angemessenen Frist („Anhörungsfrist") Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Eine Reduktion der variablen Vergütung um mehr als 50 % kann nur bei Vorliegen eines vorsätzlichen groben Verstoßes des Vorstandsmitglieds oder bei der Verursachung eines substanziellen Schadens erfolgen. Eine etwaige Reduzierungsentscheidung kann der Aufsichtsrat nur innerhalb von drei Monaten ab dem Zeitpunkt treffen ab dem der Vorsitzende des Aufsichtsrats von den für die Reduzierungsentscheidung maßgeblichen Tatsachen Kenntnis erlangt hat (der Fristbeginn richtet sich nach § 626 Abs. 2 S. 2 BGB analog), in jedem Fall aber längstens bis zum Ablauf von drei Jahren nach dem Eintritt des groben Verstoßes. Bei Dauerverstößen ist auf den Beginn des Dauerverstoßes abzustellen. Während des Laufs der Anhörungsfrist sind die Fristen im vorstehenden Satz gehemmt (§ § 209 BGB analog).

Wurden die Tantieme oder der LTI zum Zeitpunkt der Reduzierungsentscheidung bereits ausgezahlt, hat das Vorstandsmitglied die zu viel erhaltenen Zahlungen zurückzugewähren. Die Rückzahlungspflicht beschränkt sich auf den an das Vorstandsmitglied ausgezahlten Nettobetrag.

Außerdem ist die Gesellschaft in diesem Fall berechtigt, mit sonstigen Vergütungsansprüchen des Vorstandsmitglieds aufzurechnen. Die Einrede der Entreicherung im Sinne des § 818 Abs. 3 BGB ist insoweit ausgeschlossen.

Etwaige Schadenersatzansprüche der Gesellschaft gegen das Vorstandsmitglied insbesondere aus § 93 Abs. 2 AktG sowie das Recht der Gesellschaft zum Ausspruch einer Kündigung aus wichtigem Grund im Sinne des § 626 Abs. 1 BGB bleiben hiervon unberührt.

Im Falle, dass das Vorstandsmitglied im jeweiligen Geschäftsjahr insgesamt länger als 90 Kalendertage arbeitsunfähig ist („Schwellenwert"), werden die Tantieme und der LTI für das jeweilige Geschäftsjahr für jeden Tag einer im jeweiligen Geschäftsjahr über den Schwellenwert hinaus andauernden oder weiteren Arbeitsunfähigkeit um 1/365stel gekürzt. Sollte das Dienstverhältnis nicht während des gesamten Geschäftsjahres bestanden haben, wird der Schwellenwert von 90 Tagen entsprechend zeitanteilig gekürzt.

Bestimmte Umstände des Ausscheidens können einen Verfall der PSUs nach sich ziehen. Im Falle von „Bad Leavers" ist vorgesehen, dass alle gewährten PSUs ersatzlos entfallen. „Bad Leavers" in diesem Sinne sind Vorstandsmitglieder deren Kündigung nicht auf „guten/wichtigen Gründen" beruht oder deren Vorstandsvertrag aufgrund von wichtigen Gründen gekündigt wurde (z. B. § 626 BGB).

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Leistungen Dritter
Im Geschäftsjahr 2021 wurden keinem Vorstandsmitglied Leistungen von einem Dritten hinsichtlich seiner Tätigkeit als Vorstandsmitglied zugesagt oder gewährt.

Vergütung für Vorstands- und/oder Aufsichtsratsmandate innerhalb und außerhalb der DEMIRE-Gruppe
Vergütungsleistungen für die Wahrnehmung etwaiger, konzerninterner Aufsichtsratsmandate oder ähnlichen Ämtern werden auf das feste Jahresgehalt angerechnet. Eine gesonderte Vergütung für die Übernahme eines Vorstandsmandats bei der Fair Value REIT-AG ist nicht vorgesehen.

Herr Tim Brückner ist seit dem 20. Mai 2019 als Vorstandsvorsitzender der Fair Value REIT-AG bestellt. Herr Ingo Hartlief ist seit dem 20. Mai 2019 als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Fair Value REIT-AG bestellt.

Es wurde im Rahmen eines Umlagevertrages mit der Fair Value REIT-AG vereinbart, dass die Gehaltsaufwendungen (fixe Vergütung) inkl. Personalnebenkosten sowie etwaige Zusatzvergütungen wie bspw. Firmenwagen von Herrn Tim Brückner anteilig der Fair Value REIT-AG weiterbelastet werden. Eine Umlage erfolgte hierbei im Verhältnis von 30 %.

Konzernfremde Vorstands- oder Aufsichtsratsmandate wurden von den Herren Ingo Hartlief und Tim Brückner im Geschäftsjahr 2021 nicht begleitet.

Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2021 im Detail
Darstellung der gewährten und geschuldeten Vergütung (einschließlich des jeweiligen relativen Anteils) der Vorstandsmitglieder Ingo Hartlief und Tim Brückner im Geschäftsjahr 2021 nach § 162 AktG
Nachfolgend werden im Rahmen der untenstehenden Tabellen die gewährten und geschuldeten festen und variablen Vergütungsbestandteile der Vorstände Ingo Hartlief und Tim Brückner im Geschäftsjahr 2021 dargestellt. Die Darstellung enthält auch den jeweiligen relativen Anteil nach § 162 AktG. Es handelt sich dabei um die im Geschäftsjahr ausbezahlte Grundvergütung, die angefallenen Nebenleistungen, den ausbezahlten Versorgungsaufwand und die im Geschäftsjahr 2021 ausbezahlte Tantieme, welche im Geschäftsjahr 2020 erdient wurde.

Zudem wird das virtuelle Aktienoptionsprogramm der Vollständigkeit halber dargestellt. Da der Vierjahreszeitraum noch nicht abgelaufen ist, sind aber im Geschäftsjahr 2021 keine diesbezüglichen Beträge gewährt oder geschuldet.

GEWÄHRTE UND GESCHULDETE VERGÜTUNG GEMÄß § 162 AKTG IM GJ 2021

Ingo Hartlief – Vorstandsvorsitzender seit 20. Dezember 2018

		in EUR brutto	in %
Erfolgsunabhängige Vergütungskomponenten			
	Grundvergütung 2021	400.000,00	50,66
	Nebenleistungen 2021	4.622,04	0,59
Erfolgsunabhängige Vergütung	Versorgungsaufwand 2021	4.976,88	0,63
Summe		**409.598,92**	**51,88**
Erfolgsabhängige Vergütungskomponenten			
Einjährige variable Vergütung	Tantieme 2020 (Auszahlung im März 2021)	380.000,00	48,13
	LTI 2019/2023	–	–
	LTI 2020/2024	–	–
Mehrjährige variable Vergütung	LTI 2021/2025	–	–
Summe		**380.000,00**	
Gesamt			
GESAMTVERGÜTUNG		**789.598,92**	**100,00**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

GEWÄHRTE UND GESCHULDETE VERGÜTUNG GEMÄß § 162 AKTG IM GJ 2021

Tim Brückner – Finanzvorstand seit dem 1. Februar 2019

		in EUR brutto	in %
Erfolgsunabhängige Vergütungskomponenten			
	Grundvergütung 2021	240.000,00	46,25
	Nebenleistungen 2021	18.000,00	3,47
Erfolgsunabhängige Vergütung	Versorgungsaufwand 2021	30.905,28	5,96
Summe		**288.905,28**	**55,68**
Erfolgsabhängige Vergütungskomponenten			
Einjährige variable Vergütung	Tantieme 2020 (Auszahlung im März 2021)	230.000,00	44,32
	LTI 2019/2023	–	–
	LTI 2020/2024	–	–
Mehrjährige variable Vergütung	LTI 2021/2025	–	–
Summe		**230.000,00**	
Gesamt			
GESAMTVERGÜTUNG		**518.905,28**	**100,00**

Gewährte und geschuldeten Vergütung ehemaliger Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2021

Aktuell läuft für das ehemalige Vorstandsmitglied Herrn Andreas Steyer noch eine Long-Term-Incentivierungen fort, und zwar in Form eines Aktienoptionsplanes. Herrn Steyer steht hierbei eine Long-Term-Incentivierung aus dem Aktienoptionsplan 2015 zu. Im Geschäftsjahr 2015 wurden hierbei aktienbasierte Vergütungen in Form von Bezugsrechten (Aktienoptionen) an den Vorstand der DEMIRE AG sowie an einen ausgewählten Personenkreis innerhalb des DEMIRE-Konzerns ausgegeben. Bei dem Aktienoptionsprogramm handelt es sich um einen Optionsplan, der mit Eigenkapitalinstrumenten erfüllt wird (Equity-settled Share-Option-Plan). Der Optionsplan sieht ausschließlich die Möglichkeit vor, das Aktienoptionsprogramm in Aktien der DEMIRE AG zu erfüllen. Die Bilanzierung der ausgegebenen aktienkursorientierten Vergütungen erfolgt im Einklang mit IFRS 2. Voraussetzung für die Ausübung der Bezugsrechte ist, dass der Schlusskurs der Aktie im XETRA-Handel (oder in einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an dem der Ausübung des Bezugsrechts vorhergehenden Börsenhandelstag mindestens 10 % höher ist als der Basispreis. An Herrn Steyer wurden 400.000 Aktienoptionen ausgegeben. Der beizulegende Zeitwert einer Option beträgt für die erste Tranche EUR 2,74. In der Berichtsperiode kam es zu keiner Änderung der ausgegebenen Aktien im Vergleich zu der Vorperiode. Die Optionslaufzeit beträgt neun Jahre ab dem Ausgabetag. Die ersten vier Jahre sind Wartezeit. In der Berichtsperiode ist aus diesem Aktienoptionsprogramm, wie auch im Vorjahr, kein Aufwand mehr entstanden.

Für das Vorstandsmitglied Herr Ralf Kind wurden seinerzeit im Jahr 2017 und 2018 virtuelle Aktienoptionsprogramme aufgesetzt. In Höhe der eventuell noch zustehenden Restvergütung wurde eine Rückstellung gebildet, da sich die Parteien diesbezüglich noch in einer streitigen Auseinandersetzung befinden.

Ehemalige Vorstandsmitglieder haben im Geschäftsjahr 2021 keine Vergütungen erhalten.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

DIE AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2021

Grundsätzliche Ausgestaltung der Aufsichtsratsvergütung

Das Vergütungssystem für den Aufsichtsrat ist in § 16 der Satzung geregelt. Insofern wird sichergestellt, dass die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder stets dem von der Hauptversammlung beschlossenen Vergütungssystem entspricht. Im Sinne des § 16 der Satzung haben die Aufsichtsratsmitglieder entweder einen Anspruch auf eine feste Vergütungskomponente oder alternativ auf Sitzungsgeld. Darüber hinaus kann für Mitglieder von Ausschüssen ein Sitzungsgeld festgelegt werden. Für die Mitglieder des Aufsichtsrats kann eine jährliche, zahlbare Vergütung festgelegt werden, über deren Höhe die Hauptversammlung entscheidet. Die zuletzt beschlossene Vergütung bleibt so lange gültig, bis die Hauptversammlung eine geänderte Vergütung beschließt. Für Mitglieder von Ausschüssen kann neben der jährlich zahlbaren Vergütung ein Sitzungsgeld festgelegt werden, über dessen Höhe die Hauptversammlung entscheidet. Alternativ zu der jährlich zahlbaren Vergütung kann für die Aufsichtsratsmitglieder ein Sitzungsgeld festgelegt werden, über dessen Höhe ebenfalls die Hauptversammlung entscheidet. Der Vorsitzende erhält den dreifachen, der Stellvertreter den doppelten Betrag der jährlich zahlbaren Vergütung eines ordentlichen Aufsichtsratsmitglieds. Aufsichtsratsmitglieder, die nur während eines Teils eines Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat angehört haben, erhalten die Vergütung zeitanteilig.

Die Vergütung ist zahlbar binnen eines Monats nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahrs. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ferner Ersatz aller ihnen durch die Ausübung ihres Amtes entstehenden Auslagen sowie Ersatz der etwa auf ihre Vergütung und Auslagen zu entrichtender Umsatzsteuer. Die Aufsichtsratsmitglieder werden in eine im Interesse der Gesellschaft von dieser in angemessener Höhe unterhaltene Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Organmitglieder und bestimmte Mitarbeiter einbezogen, soweit eine solche besteht. Die Prämien hierfür entrichtet die Gesellschaft. Im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung vom 28. April 2021 wurde wegen des deutlich gestiegenen Arbeitsumfangs der Aufsichtsratsmitglieder, der insbesondere auf die komplexen regulatorischen Rahmenbedingungen zurückzuführen ist, sowie der damit einhergehenden zeitlichen Belastung die Aufsichtsratsvergütung mit Wirkung zum Beginn des Geschäftsjahres 2021 von bislang EUR 30.000,00 auf EUR 40.000,00 je ordentliches Aufsichtsratsmitglied festgesetzt. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält hierbei das Dreifache und der stellvertretende Vorsitzende das Doppelte des vorgenannten Betrages. Eine gegebenenfalls anfallende Mehrwertsteuer auf diese Beträge wird ebenfalls gezahlt.

Details hinsichtlich der konkreten Aufsichtsratsvergütung im Geschäftsjahr 2021

Nachfolgend wird im Rahmen der untenstehenden Tabelle die den gegenwärtigen Aufsichtsratsmitgliedern im Geschäftsjahr 2021 gewährte Vergütung einschließlich des jeweiligen relativen Anteils nach § 162 AktG dargestellt. Auf eine Einbeziehung ehemaliger Aufsichtsratsmitglieder wird verzichtet, da diese im Geschäftsjahr 2021 keine Vergütung erhalten haben. Im Sinne des § 16 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft ist die Aufsichtsratsvergütung binnen eines Monats nach Ablauf des Geschäftsjahres fällig. Die untenstehende Darstellung umfasst die im Geschäftsjahr 2021 ausbezahlte feste jährliche Vergütung für die Aufsichtsratstätigkeit im Geschäftsjahr 2020. Die Zahlung von Sitzungsgeld ist nach der hiesig gewählten Vergütungsalternative nur für Mitglieder von Ausschüssen vorgesehen. Ein Sitzungsgeld ist weder im Geschäftsjahr 2020 noch im Geschäftsjahr 2021 angefallen.

GEWÄHRTE VERGÜTUNG DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER IM GESCHÄFTSJAHR 2021

	Festvergütung		Gesamtvergütung	
Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats	in EUR	in %	in EUR	in %
Prof. Dr. Alexander Goepfert	90.000	100	90.000	100
Frank Hölzle	60.000	100	60.000	100
Dr. Kerstin Hennig	30.000	100	30.000	100
INSGESAMT	**180.000**	**100**	**180.000**	**100**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Vergleichende Darstellung nach § 162 Abs. 1 Nr. 2 AktG

Nachfolgend wird im Rahmen der untenstehenden Tabelle die jährliche Veränderung der gewährten und geschuldeten Vergütung der gegenwärtigen und früheren Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder, der Ertragsentwicklung der Gesellschaft und der Vergütung von Arbeitnehmern auf Vollzeitäquivalenzbasis dargestellt, wobei für Letztere auf die durchschnittlichen Löhne und Gehälter der Mitarbeiter der DEMIRE AG im jeweiligen Geschäftsjahr abgestellt wird, und zwar einschließlich von etwaigen Sachbezügen, Boni, PkW, DRV-Zuschuss, Mutterschaftsgeld, Wohnkostenzuschuss usw.

VERGLEICHENDE DARSTELLUNG NACH § 162 ABS. 1 NR. 2 AKTG FÜR DIE MITGLIEDER DES VORSTANDS

	Gewährte und geschuldete Vergütung 2021	Gewährte und geschuldete Vergütung 2020	Veränderung 2021 gegenüber 2020		Veränderung 2020 gegenüber 2019		Veränderung 2019 gegenüber 2018		Veränderung 2018 gegenüber 2017	
Gegenwärtige Mitglieder des Vorstands	in EUR	in EUR	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %
Ingo Hartlief	789.598,92	1.104.221,36	– 314.622,44	– 28	770.027	230	323.727,17	–	–	–
Tim Brückner	518.905,28	339.143,18	179.762,10	53	111.213	49	–	–	–	–
Frühere Mitglieder des Vorstands										
Ralf Kind	–	–	–	–	– 3.418,08	– 100	– 667.207,76	– 99	146.625,84	28
Arbeitnehmer										
Ø Arbeitnehmer	106.702,89	95.656,46	11.046,43	12	– 10.662,43	– 10	5.628,61	6	– 9.233,38	– 8
Ertragsentwicklung										
Jahresüberschuss der DEMIRE-Gruppe (in TEUR)	61.587	9.167	52.420	572	– 70.571	– 89	10.685	15	49.621	255
Jahresüberschuss der DEMIRE AG (in TEUR)	32.843	29.168	3.675	13	26.472	982	– 90.630	– 97	139.095	n.a.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

VERGLEICHENDE DARSTELLUNG NACH § 162 ABS. 1 NR. 2 AKTG FÜR DIE MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

	Gewährte und geschuldete Vergütung 2021	Gewährte und geschuldete Vergütung 2020	Veränderung 2021 gegenüber 2020		Veränderung 2020 gegenüber 2019		Veränderung 2019 gegenüber 2018		Veränderung 2018 gegenüber 2017	
Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats	in EUR	in EUR	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %
Alexander Goepfert	90.000	90.000	0,00	0	0,00	0	0,00	0	–	–
Frank Hölzle	60.000	60.000	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Kerstin Hennig	30.000	30.000	0,00	0	0,00	0	–	–	–	–
Frühere Mitglieder des Aufsichtsrats										
Hermann Wagner	–	–	–	–	–	–	0,00	0	0,00	0
Thomas Wetzel	–	–	–	–	–	–	0,00	0	0,00	0
Arbeitnehmer										
Ø Arbeitnehmer	106.702,89	95.656,46	11.046,43	12	– 10.662,43	– 10	5.628,61	6	– 9.233,38	– 8
Ertragsentwicklung										
Jahresüberschuss der DEMIRE-Gruppe (in TEUR)	61.587	9.167	52.420	572	– 70.571	– 89	10.685	15	49.621	255
Jahresüberschuss der DEMIRE AG (in TEUR)	32.843	29.168	3.675	13	26.472	982	– 90.630	– 97	139.095	n.a.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

CHANCEN UND RISIKEN

Risikobericht

Risikomanagementsystem

Die Ziele des Risikomanagementsystems sind vor allem die nachhaltige Existenzsicherung der DEMIRE, die Risikofrüherkennung, die Überwachung der Einhaltung der aus der Unternehmensstrategie abgeleiteten Risikostrategie, die Steuerung der Risiken durch geeignete Maßnahmen sowie die Überwachung und Optimierung des Performance-Risiko-Verhältnisses. Das Risikomanagement umfasst alle organisatorischen Regelungen und Aktivitäten sowie die regelmäßigen und konzernweiten Umsetzungen der Risikostrategie. Das konzernweite Risikomanagementsystem umfasst alle zum DEMIRE-Konzern gehörenden Gesellschaften, die in den Konzernabschluss einbezogen worden sind, insbesondere auch die Fair Value REIT-AG.

RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM

Das Früherkennungssystem der DEMIRE AG soll alle relevanten Risiken und deren Ursachen erfassen, sie quantifizieren und kommunizieren sowie sicherstellen, dass nötige Gegenmaßnahmen frühzeitig eingeleitet werden können. Das Risikofrüherkennungssystem wird vom Abschlussprüfer im Rahmen der jährlichen Jahresabschlussprüfung hinsichtlich der aktienrechtlichen Anforderungen gemäß §317 Abs. 4 HGB untersucht und beurteilt. Zudem wurde erstmals in den Jahren 2020 und 2021 mithilfe eines externen Dienstleisters eine Revisionsprüfung durchgeführt, welche künftig in regelmäßigen Abständen stattfinden soll.

Das Risikofrüherkennungssystem wird kontinuierlich weiterentwickelt. Im Jahr 2020 erfolgte diese Weiterentwicklung in Zusammenarbeit mit einer renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die im Jahr 2021 fortgesetzt wurde. In diesem Projekt wurde zunächst insbesondere die Methodik zur Risikobewertung vollständig überarbeitet, um die Nachvollziehbarkeit und die Qualität der Risikoquantifizierung zu schärfen. Im Jahr 2021 lag der Schwerpunkt auf der Umsetzung der neuen Anforderungen des neuen IDW PS 340 n.F. In diesem Zuge wurde u. a. das Maßnahmenmanagement überarbeitet und auf Basis der vorhandenen quantifizierten Risiken ein Prozess zur Ermittlung der Risikotragfähigkeit implementiert.

RISIKOIDENTIFIKATION UND -BEWERTUNG

Die Risikoidentifikation bildet die Grundlage für den angemessenen und effektiven Umgang mit Risiken. Unsere Mitarbeiter sind grundsätzlich zu einem verantwortungsbewussten Umgang mit Risiken und Chancen im Rahmen ihrer Kompetenzen aufgefordert. Die Risiken sind den jeweiligen Geschäftsbereichen gemäß Verantwortlichkeit zugewiesen. Sie werden auf prozentuale Eintrittswahrscheinlichkeit hin beurteilt und auf das potenzielle Schadensausmaß hin bewertet. Hierbei werden der beste, der wahrscheinlichste und der schlechteste Fall zunächst brutto und – nach erfolgter Risikosteuerung – netto ausgewiesen.

RISIKOSTEUERUNG

Die Risikoverantwortlichen entscheiden – falls notwendig gemeinsam mit dem Vorstand – über eine angemessene Risikosteuerung durch Entwicklung geeigneter Steuerungsmaßnahmen und deren regelmäßige Überwachung. Wie bereits erwähnt wurde das Maßnahmenmanagement im Jahr 2021 überarbeitet, sodass nun alle Steuerungsmaßnahmen einzeln ausgewiesen und mit terminlicher Überprüfung hinterlegt sind.

Risikotragfähigkeit

Komplett neu wurde im Jahr 2021 ein Prozess zur Ermittlung der Risikotragfähigkeit erstellt. Hierbei wurde für die Risikoaggregation die Monte-Carlo-Methode ausgewählt. Hierdurch ist es möglich, sehr aussagekräftige Ergebnisse bezüglich der tatsächlichen Tragfähigkeit von Risiken durch die Gesellschaft – auch bei Extremszenarien – zu erzielen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

RISIKOBERICHTERSTATTUNG

Die Meldungen der Risikoverantwortlichen werden zentral aggregiert, wodurch eine Aussage zum Gesamtrisiko für den DEMIRE-Konzern ermittelt werden kann. Der Vorstand wird quartalsweise und im gegebenen Fall auch ad hoc informiert. So wird eine vollständige und zeitnahe Information über wesentliche Risiken sichergestellt.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Entwicklung der Investitionen sowie über den Stand des Risikomanagementsystems und dessen Weiterentwicklung unterrichtet. Bei neuen Risiken mit hohem Risikofaktor oder stark negativen Veränderungen bestehender Risiken erfolgt eine Ad-hoc-Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

IT-SYSTEME

Die Steuerung und Überwachung der IT-Systeme erfolgt auf zentraler Ebene bei der DEMIRE AG. Um stets eine hohe Verfügbarkeit aller notwendigen Systeme und Komponenten zu gewährleisten, wird der ordnungsgemäße Betrieb der von uns verwendeten Programme und Schnittstellen regelmäßig überwacht. Die Ergebnisse des Monitorings werden zur laufenden Optimierung der Abläufe eingesetzt. Unser komplettes EDV-System ist mit einem mehrstufigen Konzept gegen unbefugte Zugriffe und Schadprogramme, wie z. B. Viren und Trojaner, gesichert. Das interne Netzwerk des DEMIRE-Konzerns wird gegen externe Zugriffe von außen mit Firewalls geschützt.

RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem des Rechnungslegungs- und Konsolidierungsprozesses stellt einen wesentlichen Baustein des Konzernrisikomanagements dar. Es umfasst alle rechnungslegungsbezogenen Prozesse sowie sämtliche Risiken und Kontrollen im Hinblick auf die Rechnungslegung.

Die Rechnungslegungsprozesse sind darauf gerichtet, folgende Ziele zu erreichen:

- Sicherung der Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit und des Schutzes des Vermögens
- Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung
- Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften, insbesondere der Normenkonformität des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Als rechtliches Mutterunternehmen stellt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG auch den Konzernabschluss auf. Zentral durchgeführte Werthaltigkeitstests, insbesondere die Marktbewertung aller Immobilien durch unabhängige externe Gutachter, sichern die einheitliche und standardisierte Anwendung der Bewertungskriterien. Ebenfalls auf Konzernebene erfolgen die Aggregation und Aufbereitung erforderlicher Daten für den Konzernanhang und den zusammengefassten Lagebericht. Diesen Prozessen vorgelagert erfolgen die Buchführung, die Jahresabschlusserstellung und die Zusammentragung zusätzlicher Informationen der in den Konzernabschluss einbezogenen Konzerngesellschaften nach einheitlichen Maßgaben, teils durch das externe Property-Management, teils über Geschäftsbesorgungsverträge durch die Mitarbeiter der DEMIRE AG.

Die geforderten Auswertungen sowie die erstellten Quartals-, Zwischen- und Jahresabschlüsse werden vollständig und zeitnah übermittelt und intern überwacht. Im Sinne des Risikomanagements werden Plausibilität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Buchungen durch konzerneigene Mitarbeiter überwacht und geprüft. Die an diesem Prozess beteiligten Mitarbeiter erfüllen die qualitativen Anforderungen und werden regelmäßig geschult. Zudem bildet das Vier-Augen-Prinzip ein wichtiges Kontrollinstrument.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Weitere wesentliche Instrumentarien bilden:

— Die klare Aufgabentrennung und Zuordnung von Verantwortlichkeiten zwischen den am Rechnungslegungsprozess beteiligten internen und externen Bereichen
— Die Einbeziehung externer Spezialisten, soweit erforderlich, wie zum Beispiel bei der Gutachtenerstellung für den Marktwert von Liegenschaften

Gemeinsam mit unseren externen Dienstleistern und Beratern werden neue Gesetze, Rechnungslegungsstandards und andere offizielle Verlautbarungen fortlaufend bezüglich ihrer Relevanz und ihrer Auswirkungen auf den Konzern- und Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht analysiert. Bei Bedarf werden die Bilanzierungsvorgaben des Konzerns angepasst.

Zur Sicherung der Angemessenheit der Bilanzierung und der zutreffenden Gesamtaussage des Konzern- bzw. Jahresabschlusses einschließlich des zusammengefassten Lageberichts werden folgende Maßnahmen und Kontrollen in einem strukturierten Prozess mit unseren Dienstleistern regelmäßig umgesetzt, evaluiert und fortentwickelt:

— Identifikation und Analyse der wesentlichen Risikofelder und Kontrollbereiche
— Monitoring und Plausibilitätskontrollen zur Überwachung der Prozesse und ihrer Ergebnisse auf Ebene des Vorstands und der operativen Einheiten
— Präventive Kontrollmaßnahmen im Finanz- und Rechnungswesen sowie der für die Bilanzierung wesentlichen operativen Unternehmensprozesse
— Maßnahmen, die die ordnungsmäßige, vollständige und zeitnahe EDV-gestützte Verarbeitung von rechnungslegungsbezogenen Sachverhalten und Daten sicherstellen
— Maßnahmen zur Überwachung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sowie der Maßnahmen zur Beseitigung etwaiger Kontrollschwächen

Allgemeine Risikosituation

Im Geschäftsjahr 2021 profitierte die DEMIRE, trotz der COVID-19-Pandemie, von der weiterhin positiven Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland. Dies trug, zusammen mit den durch den Vorstand der Gesellschaft initiierten Maßnahmen, maßgeblich zur Verbesserung der finanziellen und operativen Kennzahlen bei. Durch Vermietungserfolge konnten die Mieteinnahmen des Konzerns, trotz der vollzogenen Objektverkäufe, stabilisiert werden. Ein konsequentes Kostenmanagement auf Immobilien- und Gesellschaftsebene hat dazu beigetragen, dass die wesentlichen Kennzahlen verbessert werden konnten. Neben den weiter reduzierten durchschnittlichen Finanzierungskosten führt dies voraussichtlich auch in den Folgejahren zu deutlich verbesserten Kennzahlen.

Nichtsdestotrotz hinterlässt die COVID-19-Pandemie in den finanziellen und operativen Kennzahlen des Konzerns nachhaltige Spuren. So trugen die Lockdown-Perioden zu erhöhten offenen Zahlungsposten bei. Das gute Vermietungsergebnis, insbesondere im Logistikobjekt in Leipzig, führte maßgeblich zu einem Bewertungsergebnis, das an die Vorjahre, vor Ausbruch der Covid-19-Pandemie, anknüpft.

Einzelrisiken

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die wesentlichen Risiken für den DEMIRE-Konzern. Hinsichtlich einer Risikoquantifizierung insbesondere in Bezug auf die Auswirkungen von Zinsänderungen verweisen wir auf die Sensitivitätsanalysen im Konzernhang im Kapitel ‚Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien'.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2
AUF GUTEM KURS 29
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99
KONZERNABSCHLUSS 101
WEITERE ANGABEN 189

Die Bewertung der Einzelrisiken erfolgt auf Basis der Schadenshöhe („sehr niedrig" = 0,2 bis 1 Millionen EUR, „niedrig" = 1 bis 2,5 Millionen EUR, „mittel" = 2,5 bis 5 Millionen EUR, „hoch" = 5 bis 10 Millionen EUR, „sehr hoch" = über 10 Millionen EUR) und der Eintrittswahrscheinlichkeit („sehr unwahrscheinlich" = 0 % bis 5 %, „unwahrscheinlich" = 5 % bis 25 %, „möglich" = 25 % bis 50 %, „wahrscheinlich" = 50 % bis 75 %, „sehr wahrscheinlich" = 75 % bis 100 %). Die nachfolgende Zuordnung der Risikokategorie weist das Nettorisiko unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit aus (Nettoschadenserwartungswert).

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE SOWIE MARKT- UND BRANCHENRISIKEN

Gesamtwirtschaftliche Veränderungen können sich positiv und negativ auf unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Im Jahr 2021 sorgte die fortgesetzte COVID-19-Pandemie für Verluste im Bereich der Mieteinnahmen und erschwerte Bedingungen bei Neuvermietungen. Trotzdem konnten die Jahresziele übertroffen werden. Für 2022 geben die Konjunkturexperten trotz der andauernden Pandemiesituation eine verhalten positive Prognose ab. Die wirtschaftliche Erholung würde sich stabilisierend auf die Flächennachfrage in den Sektoren Büro, Einzelhandel und Hotels auswirken. Trotz der mittlerweile erreichten Impfquote bleibt die wirtschaftliche Entwicklung aber bis auf Weiteres mit erheblichen Unsicherheiten behaftet.

Die wirtschaftliche Entwicklung der DEMIRE hängt unmittelbar mit der Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts zusammen. Die zukünftige Entwicklung der Mieteinnahmen stellt ein Risiko dar, das sich mittelbar auch auf die Bewertung des Portfolios auswirken kann. Zudem besteht im Handel mit Gewerbeimmobilien ein starker Wettbewerb, der das Risiko beinhaltet, dass sich die Gesellschaft möglicherweise nicht ausreichend durchsetzen könnte.

Risiken gesamtwirtschaftlicher Veränderungen und aus einer negativen Entwicklung des Immobilienmarkts und anderer Umfeld- und Branchenrisiken mit mittelbaren Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden derzeit im Durchschnitt als **niedrig** eingestuft.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

Die Steuerung der Liquidität dient dem Ziel, die Zahlungsfähigkeit des Konzerns zu jeder Zeit gewährleisten zu können. Unter konservativen Annahmen werden hierzu insbesondere die für die operative Führung des Konzerns notwendigen Mittel auf Ebene der Konzernunternehmen und auf Ebene der Gesellschaft budgetiert und disponiert. Die Liquidität entwickelt sich aus den laufenden Einnahmen der Immobilien abzüglich der Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Finanzierungskosten auf der jeweils objekthaltenden Ebene und auf Ebene der Gesellschaft sowie aus den Zuflüssen der Konzernunternehmen in Form von Dividenden, Gewinnausschüttungen, Ergebnisabführungen und Entnahmen.

Grundsätzlich bestehen daher die Risiken, dass die jeweilige Gesellschaft unterjährig nicht zu jedem Zeitpunkt über ausreichend Liquidität verfügt, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können, sowie dass Anschlussfinanzierungen auslaufender Finanzverbindlichkeiten nicht oder nur teilweise oder nur zu schlechteren Konditionen als geplant erreicht werden können. Weiterhin kann zusätzlicher Liquiditätsbedarf von Ereignissen, die außerhalb des geschäftlichen Einflussbereichs der DEMIRE liegen, vor allem aus den unten genannten operativen und sonstigen Risiken resultieren.

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen Mittel und der geplante Cashflow im Jahr 2022 reichen für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus. Zudem stehen 2022 und 2023 keine Endfälligkeiten von Finanzverbindlichkeiten in relevantem Umfang an, sodass kein Risiko aus Anschlussfinanzierungen in diesem Zeitraum auftritt.

Risiken aus Covenant-Verpflichtungen

Es besteht das Risiko, dass sich die Einnahmen und die Marktwerte der Immobilien reduzieren. Dies könnte das Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten zum Verkehrswert (Loan-to-Value-Verhältnis, „LTV"), den Kapitaldeckungsgrad (Debt Service Coverage Ratio, „DSCR"), die Zinsdeckungsrate (Interest Service Coverage Rate,

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

„ISCR“) oder die Kapitaldienstfähigkeit verschlechtern, was zu einer Verletzung der Covenant-Verpflichtungen aus den verschiedenen Fremdfinanzierungen führen könnte. In der Folge könnte die DEMIRE mit der Stellung zusätzlicher Sicherheiten, zusätzlichen Tilgungsleistungen oder Einzahlungen auf verpfändete Guthabenkonten als weitere Kreditsicherheit oder letztendlich mit der außerordentlichen Kündigung einzelner Finanzierungen oder sogar der Akkumulation von außerordentlichen Kündigungen konfrontiert sein. Dies könnte zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Liquiditätslage der DEMIRE führen.

Alle Finanzverbindlichkeiten des Konzerns weisen zum Bilanzstichtag jeweils einen unter dem durch die jeweilige Finanzierungsvereinbarung erlaubten LTV der Finanzverbindlichkeiten auf. Die Unternehmensanleihe 2019/2024 sieht folgende Covenants vor: der LTV (Net Loan-to-Value Ratio) basierend auf Finanz- und Leasingverbindlichkeiten abzüglich Zahlungsmittelbestand im Verhältnis zu den gesamten Aktiva abzüglich Firmenwert und Zahlungsmittelbestand, die Zinsdeckungsrate (Interest Coverage Ratio, „ICR“) basierend auf dem konsolidierten EBITDA im Verhältnis zum Net Cash Interest (Zinsaufwendungen an Dritte abzüglich Zinserträge von Dritten, abzüglich einmalige Finanzierungskosten, Vorfälligkeitsentschädigungen). Zur Höhe der einzelnen Covenants, einschließlich deren Stand zum 31. Dezember 2021 für die Unternehmensanleihe, wird auf Seite 62 verwiesen. Die international renommierte Ratingagentur Moody’s hat im April 2021 das Rating für die Unternehmensanleihe auf Ba3 gesenkt. Dies geschah insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten und später durchgeführten Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2020. DEMIRE ist gehalten, die für die Aufrechterhaltung der Kreditwürdigkeitseinstufung (Credit Rating) durch die Ratingagenturen notwendigen Bedingungen einzuhalten. Die Einhaltung der betreffenden Covenants und Ratingbedingungen wird laufend überwacht und darüber an den Vorstand berichtet. Der Vorstand schätzt daher das Risiko aus Verschlechterung der Covenants sowie des Ratings und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als **sehr niedrig** ein.

Zinsrisiken
Zur Finanzierung deutscher Gewerbeimmobilien setzt der DEMIRE-Konzern Fremdkapital ein. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Darlehen mit fester Verzinsung – mit Immobilien besicherte Bankfinanzierungen und um handelbare Instrumente, die zuvor beschriebene Unternehmensanleihe. Die Evaluierung der Zinspolitik erfolgt in regelmäßigen Abständen und in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat. Aufgrund der Festzinsvereinbarungen werden keine Derivate eingesetzt. Das Zinsniveau hat auch Auswirkungen auf die Einstandspreise neu erworbener Immobilien. Der Vorstand schätzt das Zinsrisiko für den Konzern als **sehr niedrig** ein.

OPERATIVE RISIKEN

Gewerbeimmobilien weisen insbesondere die klassischen Vermietungsrisiken auf. Angesichts der aktuellen Marktlage in Deutschland ergeben sich auch Bewertungsrisiken.

Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisiken
Bei der Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien bestehen Risiken der Mietminderung, von Mietausfällen oder des Leerstandes von Flächen. Zudem können indexbedingte Mieterhöhungen nicht immer vollständig, nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden. Ferner können zusätzlich zu Einnahmeausfällen vermietungsbedingte Kosten (z. B. Maklercourtagen oder Mieterincentives wie etwa Ausbaukosten, Übernahme von Umzugskosten, mietfreie Zeiten) entstehen. Generell streben wir langfristige Vermietungen an und ergreifen frühzeitig Maßnahmen zur Anschluss- und Neuvermietung. Sofern es der DEMIRE nicht gelingen sollte, ihre Immobilien zu attraktiven Konditionen zu vermieten, oder Vermietungsverträge formale Mängel aufweisen und daher inhaltliche Vereinbarungen nicht durchgesetzt werden können, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Es bestehen Risiken, dass unerwartete Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder für Anpassungen der Immobilien an zeitgemäße Anforderungen auch durch Verzögerungen bei der Durchführung, beispielsweise durch spätere Erteilung der Baugenehmigung, anfallen, sodass es zu entsprechenden

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Verschiebungen im Vermietungszeitpunkt und somit im Zufluss der Mieteinnahmen sowie der Rentabilität kommen kann.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung bestanden aufgrund der Mieterstruktur keine wesentlichen Vermietungsrisiken mit unmittelbarer Auswirkung auf die Ertragslage des Konzerns. Den Ausfallrisiken aus Mietforderungen wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Zudem versuchen wir grundsätzlich, eine Abhängigkeit von großen Mietern zu vermeiden. Im Geschäftsjahr 2021 entfielen 40,0 % (31. Dezember 2020: 39,05 %; 31. Dezember 2019: 43,2 %) der Vertragsmieten auf die zehn größten Mieter. Hier handelt es sich um namhafte Mieter vor allem aus dem öffentlichen Sektor, Telekommunikation und Handel. Es besteht jedoch eine Abhängigkeit von einigen wenigen Mietern, die einen wesentlichen Anteil an den Mieterträgen haben. Größter Mieter, mit einem kumulierten Anteil an den gesamten Vertragsmieten des Immobilienportfolios von 14,5 % (31. Dezember 2020: 15,3 %; 31. Dezember 2019: 19,1 %) über mehrere Mietvertragsverhältnisse und Immobilienstandorte, ist die Deutsche Telekom (GMG Generalmietgesellschaft GmbH). Sofern es nicht gelänge, für diesen Mieter oder andere wesentliche Mieter aus den zehn größten Mietern nach Vertragsende oder außerordentlicher Kündigung Nachmieter für die entsprechenden Flächen zu finden, würde dies zu einem erheblichen Rückgang der Mieteinnahmen und somit zu einem wesentlichen negativen Effekt auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft führen. Dank unseres eigenen umsetzungsstarken Asset- und Portfoliomanagements sind wir mieternah aufgestellt und pflegen eine langfristige Mieterbindung. Durch die Veränderung von Single-Tenant-Objekten der Telekom zu Multi-Tenant-Objekten haben wir die Abhängigkeit von unserem Hauptmieter deutlich reduzieren können. Dabei erfolgte die Nachvermietung hauptsächlich an Mieter aus dem öffentlichen Sektor.

Der Vorstand schätzt daher das Risiko aus Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Durchschnitt als **mittel** ein.

Bewertungsrisiken
Die im Konzernabschluss als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden im Rahmen der Folgebewertung mit ihrem beizulegenden Wert nach IFRS 13 bilanziert. Dieser beizulegende Zeitwert basiert auf Wertgutachten, die mindestens einmal pro Jahr von unabhängigen Wertgutachtern erstellt werden. Dabei spielen verschiedene Faktoren eine Rolle: Zum einen fließen Gegebenheiten wie die Entwicklung von Mietdauer, Mietniveau und Leerständen sowie qualitative Faktoren wie Lage und Zustand des Objekts als Parameter in die Bewertung ein.

Im Zuge der Folgebewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Quartals-, Halbjahres- oder Jahresabschlüsse kann es aufgrund einer möglichen Änderung der in die Wertgutachten einfließenden endogenen und exogenen Parameter zu negativen Änderungen des beizulegenden Wertes der jeweiligen Immobilie kommen. Dies führt dann zu ergebniswirksamen Anpassungen, die sich auf das Konzernergebnis unter Umständen auch erheblich negativ auswirken können. Eine direkte Auswirkung auf die Funds from Operations (FFO) und die Liquidität des Konzerns ergibt sich dadurch jedoch nicht.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus der Bewertung und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als **niedrig** ein.

Corona-Pandemie
Die COVID-19-Pandemie erreicht Deutschland Anfang 2020 und führte zu mehreren Lockdowns in den Jahren 2020 und 2021. Durch staatliche Anordnung wurden eine Vielzahl von Geschäften, Hotels, Freizeiteinrichtungen etc. zur Schließung der Geschäfte aufgefordert. Mieter haben ihre Miete nicht oder nur verspätet gezahlt. Trotz der aktuell hohen Zahl an täglichen Neuinfektionen und damit verbundenen Beschränkungen (etwa: Zutrittsbeschränkungen für Geschäfte und Gastronomie) findet das Wirtschaftsleben wieder weitgehend ungestört statt.

Die Pandemie beeinträchtigt die deutsche Wirtschaft und die einzelnen Unternehmen jedoch weiterhin nachhaltig, so etwa durch gestörte globale Lieferketten. Es drohen Mietausfälle, Insolvenzen und Risiken in der Nachvermietung von Flächen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Dies gilt aktuell insbesondere für Einzelhandelsflächen. Diese Situation hat es bislang in Deutschland nicht gegeben, sodass alle Marktteilnehmer gefordert sind, mit diesen erhöhten Beeinträchtigungen im Geschäftsleben umzugehen.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus der Corona-Pandemie insgesamt als **mittel** ein.

Verkaufsrisiken
Immobilienverkäufe aus dem Bestandsportfolio nutzen wir, um das Klumpenrisiko in der sektoralen und regionalen Portfoliostruktur zu senken, Gewinne zu realisieren und den Schuldenabbau voranzutreiben und somit finanzielle Risiken zu reduzieren. Nach Verkauf von Immobilien könnte es zu Ansprüchen des Käufers aus Gewährleistung kommen, sofern die Immobilien nicht die versprochenen Eigenschaften, z. B. Modernisierungszustand, keine Kontaminierung, Vermietung, aufweisen. Diese können einen negativen Effekt auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Der Vorstand schätzt aufgrund des relativ geringen Umfangs von Desinvestitionen – in Bezug auf den absoluten Wert der verkauften Objekte – bei der DEMIRE in den letzten Geschäftsjahren das Risiko aus Verkaufsrisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als **niedrig** ein.

Rechtrisiken
Im Hinblick auf das Geschäftsmodell der DEMIRE können Risiken insbesondere aus Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorschriften entstehen. Zudem könnte DEMIRE für derzeit nicht erkannte Altlasten, Umweltverunreinigungen und gesundheitsschädliche Bausubstanzen aufkommen müssen oder für die Nichterfüllung baurechtlicher Anforderungen entsprechend der geltenden Rechtslage in Anspruch genommen werden.

Weitere Rechtsrisiken können grundsätzlich aus verschiedenartigen Auseinandersetzungen, beispielsweise in Miet- oder Personalangelegenheiten, resultieren. Mietstreitigkeiten gehören dabei zum unvermeidlichen geschäftlichen Alltag von Immobilienunternehmen, mit dem entsprechend geschäftsmäßig umgegangen wird. Die COVID-19-Pandemie kann aufgrund neu eingeführter gesetzlicher Regelungen wie auch einer geänderten Rechtsprechung dazu führen, dass der Vermieter eine Mietreduzierung insbesondere während der Dauer einer behördlich angeordneten Schließung akzeptieren muss. Die im Januar 2022 erfolgte BGH-Rechtsprechung (XII ZR 8/21) stellt jedoch klar, dass eine Anpassung der Miete wegen „Störung der Geschäftsgrundlage“ zwar in Betracht kommt, Mieter jedoch den jeweiligen konkreten Schaden, unter Einbeziehung aller wirtschaftlich relevanten Sachverhalte, im Einzelfall belegen müssen. Wesentliche rechtliche Auseinandersetzungen, die ein erhebliches Risiko darstellen können, sind derzeit nicht anhängig oder absehbar. Für laufende Rechtsstreitigkeiten ist ausreichende Vorsorge getroffen.

Insgesamt schätzt der Vorstand die Rechtsrisiken und die finanziellen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als **niedrig** ein.

Compliance-Risiken
Verantwortungsbewusste und nachhaltige Unternehmensführung ist Teil der Unternehmenskultur und des Geschäftsalltags der DEMIRE. Daher entwickeln wir unser Compliance-Programm mit dem Ziel weiter, Mitarbeiter bei der Einhaltung relevanter Rechtsvorschriften und Verhaltensstandards zu unterstützen. Das Compliance-Programm der DEMIRE beinhaltet u. a. einen Verhaltenskodex sowie regelmäßige Mitarbeiterschulungen. Im Jahr 2020 durchlief die DEMIRE zudem erfolgreich ein externes Audit und wurde damit als zertifiziertes Unternehmen im Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. aufgenommen. Die Rezertifizierung im Jahr 2021 verlief ebenfalls erfolgreich.

Ein Compliance Officer ist Ansprechpartner für Fragen zu Compliance und für Hinweise auf Non-Compliance. Unsere bestehenden Compliance-Prozesse und -Kontrollen könnten trotzdem nicht ausreichend sein, bewusstes rechtswidriges Verhalten durch Beschäftigte des DEMIRE-Konzerns zu verhindern, sodass der Ruf der DEMIRE und das Vertrauen in unser Geschäft geschädigt werden könnten. Wenn DEMIRE nicht in der Lage sein sollte, rechtswidriges Verhalten aufzudecken und adäquate organisatorische und disziplinarische Maßnahmen zu ergreifen, könnte

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

es zudem zu Sanktionen und Geldbußen kommen, die sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken könnten.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus Compliance-Risiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als im Durchschnitt **sehr niedrig** ein.

Steuerrisiken
Die steuerlichen Strukturen der DEMIRE sind komplex, da unterschiedliche Steuersubjekte (Organschaften und Besteuerungen auf Ebene von Einzelgesellschaften) sowie verschiedene Rechtsformen innerhalb des Konzerns bestehen. Zudem könnten Änderungen in den steuerrechtlichen Regelungen insbesondere zur (konzerninternen) Nutzung von Verlustvorträgen zu höheren Steueraufwendungen und -zahlungen führen. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass derzeit keine wesentlichen steuerlichen Risiken bestehen, die durch zusätzliche als bisher gebuchte Rückstellungen berücksichtigt werden müssten. Im Rahmen von steuerlichen Außenprüfungen und der regelmäßigen Veränderungen im bestehenden Portfolio sowie im Rahmen der vorgenommenen Erweiterungen des Portfolios, im Wesentlichen durch Übernahme von Gesellschaftsanteilen an den objekthaltenden Gesellschaften, können sich jedoch Steuerrisiken ergeben.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus Steuerrisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als **niedrig** ein.

Risiken im Zusammenhang mit dem REIT-Status der Fair Value REIT-AG
In ihrer Eigenschaft als deutsche Real-Estate-Investment-Trust-Aktiengesellschaft (REIT) muss die Fair Value REIT-AG bestimmte gesetzliche Anforderungen erfüllen, damit sie von der Körperschaft- und der Gewerbesteuer befreit ist. Bei Nichterfüllung der Voraussetzungen drohen Strafzahlungen und ggf. – im mehrfachen Wiederholungsfall – der Verlust der Steuerbefreiung und der Entzug des Status als deutscher REIT. Dies würde unter Umständen zu Steuernachzahlungen und zu erheblichen Liquiditätsabflüssen, bei Verlust des REIT-Status zudem eventuell zu Entschädigungsansprüchen von Aktionären der Fair Value REIT-AG führen. Diese können einen wesentlichen negativen Effekt auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus Steuerrisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als **niedrig** ein.

Personalrisiken
Kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiter sind eine wesentliche Voraussetzung für die erfolgreiche Entwicklung der DEMIRE. Der DEMIRE-Konzern könnte Mitglieder des Vorstands oder andere Leistungsträger verlieren bzw. nicht in der Lage sein, sie durch ausreichend qualifizierte Kräfte und zeitnah zu ersetzen. Der Vorstand ist überzeugt, dass mit der aktuellen Personalstruktur auch eine Längerfristigkeit der Stellenbesetzungen einhergeht. Dies hat sich im Geschäftsjahr erneut 2021 bestätigt. Es gab deutlich weniger personelle Veränderungen.

Zwar ist die Nachfrage nach gut qualifiziertem Personal sehr hoch, trotzdem schätzt der Vorstand das mit dem Verlust von Mitarbeitern verbundene Risiko und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund der Erfahrungen der vergangenen Jahre als **sehr niedrig** ein.

IT-Risiken
Die IT-Systeme der DEMIRE und ihrer Tochterunternehmen sowie ihrer Dienstleister könnten wichtige Daten unwiederbringlich verlieren oder unberechtigte Datenzugriffe von außen erfahren. Beides könnte Störungen des Geschäftsbetriebs und Kosten verursachen und letztendlich zu Vermögensschäden führen. Die DEMIRE hat sich gegen IT-Risiken durch ein eigenes Netzwerk, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Maßnahmen gegen Angriffe von außen abgesichert, und die Daten werden zusätzlich gesichert. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme und Dokumente.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus IT-Risiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als **niedrig** ein.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Risiken aus Anteilsverkauf von Apollo und Wecken & Cie.
Neben den zuvor genannten Risiken stellt die im November von Apollo und Wecken & Cie. initiierte strategische Überprüfung ihrer Beteiligung an DEMIRE, ein weiteres Risiko dar. Konkrete Risiken könnten sich etwa in den zuvor genannten Bereichen Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken, Zinsrisiken, Steuerrisiken, Risiken im Zusammenhang mit dem REIT-Status der Fair Value-REIT AG und Personalrisiken ergeben.

Der Vorstand schätzt die Risiken und die daraus möglicherweise resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vor dem Hintergrund, dass die Gesellschaft insgesamt gut aufgestellt ist, als **niedrig** ein.

Zusammenfassende Betrachtung der Risikolage

Die Risikolage des DEMIRE-Konzerns und der Gesellschaft hat sich im Berichtszeitraum trotz der anhaltenden Corona-Pandemie im Gegensatz zum Vorjahr wieder verbessert. Die operativen Erfolge, die nachhaltige Verbesserung der entsprechenden Kennzahlen und die Refinanzierungen der Jahre 2019, 2020 und 2021 tragen dazu bei, dass die DEMIRE besser als in der Vergangenheit gegen externe Schocks gewappnet ist. Dies zeigt das Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 eindrücklich. Zudem monitort der Vorstand die beschriebenen Risiken einzeln und kombiniert und bewertet die sich daraus ergebene Eintrittswahrscheinlichkeit regelmäßig. Die neu eingeführte Ermittlung der Risikotragfähigkeit unterstützt den Vorstand überdies bei der umfassenden Einschätzung der Risikolage der DEMIRE.

Dem Vorstand sind nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf die Gesellschaft auswirken können. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvertretbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

Erläuterung wesentlicher Chancen

Chancen aus der aktuellen Marktlage

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE CHANCEN

Das gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Umfeld bewertet die DEMIRE auch für das Geschäftsjahr 2022 als tendenziell positiv. Die Auswirkungen der Pandemie und der sich daraus ergebenden Lockdowns auf die Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage wie auch zum Teil der Immobilienwirtschaft scheinen beherrschbar und klingen zunehmend ab.

Aus dem zu Jahresbeginn 2022 eskalierten Russland-Ukraine-Konflikt erwartet die Gesellschaft zunächst keine Auswirkungen. Einerseits bestehen keine direkten Beziehungen in die Ukraine oder nach Russland, andererseits bestehen innerhalb der Mieterschaft keine unmittelbaren Verbindungen.

So blickt die DEMIRE vorsichtig optimistisch ins Jahr 2022. Intern haben sich Strategie und Struktur im Jahr 2021 erneut und unter den besonderen Bedingungen der Corona-Pandemie bewährt. In Bezug auf den deutschen Immobilienmarkt könnten sich Opportunitäten sowohl für An- wie auch für Verkäufe ergeben. Dieses Umfeld will der DEMIRE-Konzern nutzen, um seinen Unternehmenswert weiter zu erhöhen – durch sorgfältige und professionelle Auswahl zusätzlicher Immobilien und durch ein weiterhin aktives Immobilienmanagement des vorhandenen Bestands.

Zudem geht die DEMIRE von einer weiterhin stabilen Nachfrage nach soliden Immobilien in guten Lagen auch außerhalb der Top-7-Standorte aus.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Chancen der Geschäftstätigkeit

Im Berichtszeitraum wurde das Insourcing von Konzernfunktionen und die hiermit einhergehende Harmonisierung von Prozessen und IT-Strukturen weitestgehend abgeschlossen. Außerdem konnte das interne Asset- und Portfoliomanagement fachlich und personell verstärkt und an die Portfoliogröße und das geplante Wachstum angepasst werden. Auch das Property- und Facility-Management, das bereits Ende 2018 größtenteils an einen renommierten Dienstleister ausgelagert wurde, ist für das geplante Portfoliowachstum aufgestellt. Folglich wurden eine höhere Effizienz und wirtschaftliche Vorteile erreicht, die sich in den erneut gesunkenen immobilienspezifischen Kosten und laufenden Verwaltungskosten widerspiegeln. Für das Jahr 2022 rechnet die DEMIRE nunmehr nur noch mit geringen weiteren Einspareffekten. Erwartet wird aber, dass sich durch professionelle und engagierte Betreuung die Mietvertragslaufzeiten und die Chancen auf Anschlussvermietungen erhöhen lassen, während sich Mieterfluktuation und Leerstand gegenüber dem Niveau zum Stichtag verbessern.

Gleichzeitig ist der Ankauf von Immobilien mit Wertschöpfungspotenzial von hoher Attraktivität für das Geschäftsmodell der DEMIRE, da durch den aktiven Immobilienmanagement-Ansatz die Cashflows der Immobilien und der Wert des Portfolios gesteigert werden können.

FINANZIELLE CHANCEN

Da es im Jahr 2022 keine planmäßigen Endfälligkeiten von Verbindlichkeiten gibt, strebt die DEMIRE vor allem im Rahmen ihres geplanten Wachstums den Einsatz eines austarierten Finanzierungsmixes aus besicherten und unbesicherten Finanzierungen an, um die Finanzstruktur der DEMIRE-Gruppe weiter zu optimieren.

Die Finanzierungsmöglichkeiten für zukünftige Immobilienakquisitionen sind weiterhin gut und werden es aus Sicht der Gesellschaft auch auf absehbare Zeit bleiben.

Zusammenfassende Beurteilung der Chancen der DEMIRE

Die DEMIRE hat seit 2019 wesentliche Grundlagen dafür geschaffen, als Bestandshalter deutscher Gewerbeimmobilien mit einem ausgewogenen Chancen-Risiko-Profil und einem attraktiven Cashflow dauerhaft erfolgreich zu sein. Daher will das Unternehmen ihren Aktionären mittelfristig nicht nur die Perspektive eines Wertzuwachses bieten, sondern auch eine regelmäßige Dividende auszahlen. Der Vorstand schätzt die Chancen der DEMIRE als gut ein, in den kommenden Jahren Portfoliogröße und Ertragskraft durch geplantes Wachstum und Optimierung der Immobilienmanagementplattform steigern zu können.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

PROGNOSEBERICHT

Erwartete Entwicklung von Umfeld und Branche

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND BRANCHENAUSSICHTEN

Die COVID-19-Pandemie hat nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) auch im Jahr 2022 erhebliche negative Auswirkungen auf die Erholung der deutschen Wirtschaft. Das erwartete Wirtschaftswachstum gemessen am Bruttoinlandsprodukt wurde um 0,8 Prozentpunkte auf 3,8 % nach unten korrigiert. Als Grund wird die Sensibilität der deutschen Wirtschaft gegenüber den nach wie vor bestehenden Störungen der globalen Lieferketten angegeben. Kurzfristig rechnet der IWF zudem mit einer weiter anziehenden Inflation. Erst für 2023 wird ein Rückgang der Inflationsrate erwartet.

Der Verband BAUINDUSTRIE rechnet für die Bauwirtschaft mit einem realen Umsatzwachstum von 1,5 % (nominal 5,5 %). CUSHMAN & WAKEFIELD sieht den Gewerbeimmobilienmarkt trotz der anhaltenden COVID-19-Pandemie in guter Verfassung und prognostiziert für 2022 eine Steigerung des Flächenumsatzes.

Voraussichtliche Entwicklung des Umfelds

Makroökonomisches Umfeld

CUSHMAN & WAKEFIELD erwartet für den Gewerbeimmobilienmarkt ein Transaktionsvolumen auf Höhe des Vorjahresniveaus von knapp über EUR 60 Milliarden. Aufgrund der weiterhin hohen Liquidität und Nachfrage rechnen die Analysten mit einer weiterhin leicht sinkenden Spitzenrendite, insbesondere bei Büroimmobilien in Toplagen. CBRE sieht die Entwicklung des Hotelinvestmentmarktes als stark vom weiteren Pandemieverlauf abhängig. Erste Transaktionen scheinen sich jedoch bereits anzubahnen. Bei Einzelhandelsimmobilien rechnet Colliers International insbesondere bei Nahversorgern und Fachmarktzentren mit einer weiterhin hohen Nachfrage bei gleichzeitig geringer Produktverfügbarkeit.

Savills sieht für das laufende Jahr zunehmende Auswirkungen der ESG-Regulatorik. Etwaige Zinsänderungsrisiken beurteilt BNP PARIBAS REAL ESTATE als überschaubar und verweist auf die historisch weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen und das attraktive Chance-Risiko-Profil von Immobilieninvestitionen.

Voraussichtliche Entwicklung der Branche

Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien

CUSHMAN & WAKEFIELD erwartet für den Gewerbeimmobilienmarkt ein Transaktionsvolumen auf Höhe des Vorjahresniveaus von knapp über EUR 60 Milliarden. Aufgrund der weiterhin hohen Liquidität und Nachfrage rechnen die Analysten mit einer weiterhin leicht sinkenden Spitzenrendite, insbesondere bei Büroimmobilien in Toplagen. CBRE sieht die Entwicklung des Hotelinvestmentmarktes als stark vom weiteren Pandemieverlauf abhängig. Erste Transaktionen scheinen sich jedoch bereits anzubahnen. Bei Einzelhandelsimmobilien rechnet Colliers International insbesondere bei Nahversorgern und Fachmarktzentren mit einer weiterhin hohen Nachfrage bei gleichzeitig geringer Produktverfügbarkeit.

Savills sieht für das laufende Jahr zunehmende Auswirkungen der ESG-Regulatorik. Etwaige Zinsänderungsrisiken beurteilt BNP PARIBAS REAL ESTATE als überschaubar und verweist auf die historisch weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen und das attraktive Chance-Risiko-Profil von Immobilieninvestitionen.

Vermietungsmarkt

BNP PARIBAS REAL ESTATE geht davon aus, dass sich der zuletzt positive Trend auf dem Bürovermietungsmarkt auch 2022 fortsetzt. Dies gelte umso mehr, wenn sich die COVID-19-Pandemie auf ihre endemische Phase zubewege. Im Zuge dessen erwarten die Experten deutliche Nachholeffekte.

Auf Seiten des Logistikvermietungsmarktes bleibt Flächenknappheit der bestimmende Faktor. Die Spezialisten von CBRE erwarten eine anhaltend hohe Nachfrage, tendenziell steigende Mieten und, damit einhergehend, sinkende Renditen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36
Grundlagen des Konzerns 37
Wirtschaftsbericht 46
Weitere rechtliche Angaben 67
Chancen und Risiken 89
Prognosebericht 99

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Erwartete Entwicklung des Konzerns

Gesamteinschätzung

GESAMTAUSSAGE ZUR VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG DES DEMIRE-KONZERNS

Die DEMIRE erwartet für das Geschäftsjahr 2022 insgesamt stabile wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Am Berichtstag geht die Gesellschaft davon aus, dass weder die Corona-Pandemie noch der Russland-Ukraine-Konflikt wesentliche Auswirkungen auf das Geschäft der DEMIRE haben.

Voraussichtliche Entwicklung des operativen Geschäfts

Im Fokus stehen das weitere Wachstum und die Dynamisierung des Portfolios bei sich gleichzeitig weiterhin positiv entwickelnden operativen Kennzahlen. Die DEMIRE plant mit der vorhandenen Liquidität weitere Akquisitionen, um mittelfristig das angestrebte Ziel einer Portfoliogröße von über EUR 2 Milliarden zu erreichen. Der aktuelle Immobilienbestand soll weiterhin durch ein aktives Immobilienmanagement, den Abbau von Leerständen, das Realisieren von Wertschöpfungspotenzialen sowie dem weiteren selektiven Verkauf von nicht-strategischen Immobilien optimiert werden. So erwartet die DEMIRE für 2022 aufgrund der Verkäufe der letzten beiden Jahre zwar eine zurückgehende Ertragsbasis, die jedoch teilweise durch weitere Zukäufe, Effizienzgewinne durch weitere Optimierung des Immobilienmanagements und der Kostenstrukturen sowie die Nutzung von Synergie- und Skaleneffekten ausgeglichen wird.

Voraussichtliche Entwicklung der wirtschaftlichen Eckdaten

ERWARTETE ENTWICKLUNG DER WESENTLICHEN LEISTUNGSINDIKATOREN DER DEMIRE

Vor dem Hintergrund der positiven Entwicklung im Jahr 2021 und der erfolgten Portfoliobereinigung erwartet die Gesellschaft für das Jahr 2022 Mieterträge zwischen EUR 78,0 und 80,0 Millionen und FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) zwischen EUR 38,5 und 40,5 Millionen. Damit werden die Werte aufgrund der zahlreichen Verkäufe in den letzten Jahren und trotz der erfolgreichen Vermietungsleistung leicht unter dem Niveau des Vorjahres erwartet.

Hinsichtlich der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren ist das vorrangige Ziel der DEMIRE, die Mitarbeiterfluktuation auf niedrigem Niveau stabil zu halten, durch die gezielte Netzwerkpflege den Leerstand zu reduzieren und die ausstehenden Mieten auf niedrigem Niveau zu stabilisieren. Außerdem plant die DEMIRE, erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht zu veröffentlichen.

PROGNOSE

in EUR Mio.	Prognose 17.03.2021	Prognose 23.11.2021	Ergebnis 2021	Prognose 2022
Mieterträge	80,0–82,0	oberer Rand von 80,0–82,0	82,3	78,0–80,0
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	34,5–36,5	über dem Vorjahreswert von 39,2	39.8	38,5–40,5

Frankfurt am Main, den 16. März 2022
Demire Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

KONZERN-ABSCHLUSS

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	102
Konzerngesamtergebnisrechnung	103
Konzernbilanz	104
Konzernkapitalflussrechnung	106
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	108
Konzernanhang	110
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	175
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	176
Anteilsbesitz	185

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

in TEUR	TZ.	2020	2021
Mieterträge		87.509	82.325
Erträge aus Nebenkostenumlagen		21.327	20.206
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen		– 38.608	– 35.350
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	**D 1**	**70.228**	**67.181**
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		88.887	104.106
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		– 89.932	– 102.665
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	**D 2**	**– 1.045**	**1.441**
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D 3	– 22.134	48.777
Wertminderungen von Forderungen	D 4	– 6.150	– 3.475
Sonstige betriebliche Erträge	D 5	1.490	1.188
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	D 6	– 13.368	– 11.244
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D 7	– 1.368	– 2.002
Ergebnis vor Zinsen und Steuern		**27.653**	**101.866**
Finanzerträge*		1.046	3.167
Finanzaufwendungen		– 19.086	– 18.331
Ergebnis aus den at-equity bewerteten Unternehmen*		240	1.084
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		– 3.371	– 6.972
Finanzergebnis	**D 8**	**– 21.171**	**– 21.052**
Ergebnis vor Steuern		**6.482**	**80.814**
Laufende Ertragsteuern	D 9	– 712	– 6.663
Latente Steuern	D 9	3.397	– 12.564
Periodenergebnis		**9.167**	**61.587**
davon entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteilseigner		**664**	**3.089**
Anteilseigner des Mutterunternehmens		**8.503**	**58.499**
Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie	D 10	0,08	0,55

* Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst (für weitere Details, siehe Kapitel A.1, Abschnitt „Ausweisänderungen von Vorjahresangaben“).

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnis-rechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des un-abhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

in TEUR	2020	2021
Periodenergebnis	**9.167**	**61.587**
Sonstiges Ergebnis	**0**	**0**
Gesamtergebnis	**9.167**	**61.587**
davon entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteilseigner	**664**	**3.089**
Anteilseigner des Mutterunternehmens	**8.503**	**58.499**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2021

AKTIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2020	31.12.2021
VERMÖGENSWERTE			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	E 1.1	6.880	6.783
Sachanlagen	E 1.2	303	228
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1.3	1.426.291	1.433.096
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen*	E 1.4	596	1.025
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen*	E 1.5	0	26.505
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte*	E 1.6	7.563	64.264
Sonstige Vermögenswerte*	E 1.7	9.492	11.917
Summe langfristige Vermögenswerte*		**1.451.125**	**1.543.819**
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E 2.1	7.346	8.671
Finanzielle Vermögenswerte*	E 2.2	23.590	3.925
Sonstige Vermögenswerte*	E 2.1	3.140	3.191
Steuererstattungsansprüche	E 2.3	7.490	6.369
Zahlungsmittel	E 2.4	101.620	139.619
Summe kurzfristige Vermögenswerte		**143.186**	**161.775**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	**E 3**	**31.000**	**0**
SUMME VERMÖGENSWERTE		**1.625.311**	**1.705.594**

* Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst (für weitere Details, siehe Kapitel A.1, Abschnitt „Ausweisänderungen von Vorjahresangaben“).

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2021

PASSIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2020	31.12.2021
Eigenkapital und Schulden			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		105.772	105.513
Rücklagen		452.184	443.510
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		**557.956**	**549.023**
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		40.085	43.339
SUMME EIGENKAPITAL	**E 4**	**598.041**	**592.362**
Schulden			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden	E 5.1	72.122	84.692
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	E 5.2	78.881	82.882
Finanzschulden	E 5.3	817.342	874.417
Leasingverbindlichkeiten	E 7.2	18.355	24.285
Sonstige Verbindlichkeiten	E 5.4	535	305
Summe langfristige Schulden		**987.235**	**1.066.581**
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	E 6.1	2.995	4.012
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E 6.2	10.681	10.571
Sonstige Verbindlichkeiten	E 6.2	9.558	7.114
Steuerschulden	E 6.3	4.060	8.670
Finanzschulden	E 5.3	12.370	16.097
Leasingverbindlichkeiten	E 7.2	371	187
Summe kurzfristige Schulden		**40.035**	**46.651**
SUMME SCHULDEN		**1.027.270**	**1.113.232**
SUMME SCHULDEN UND EIGENKAPITAL		**1.625.311**	**1.705.594**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

in TEUR	TZ.	31.12.2020	31.12.2021
Konzernergebnis vor Steuern		**6.482**	**80.814**
Finanzaufwendungen	D 8	19.086	18.331
Finanzerträge	D 8	– 1.286	– 4.251
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	D 8	3.371	6.972
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		– 5.670	– 4.800
Veränderung von sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		– 11.611	14.352
Veränderung der Rückstellungen		791	1.017
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten*		1.931	– 4.261
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D 3	22.134	– 48.777
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	D 2	1.046	– 1.441
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen und Forderungen		42	2.897
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen an at-Equity-Methode bilanzierten Unternehmen		0	464
Ertragsteuerzahlungen		– 7.560	– 926
Veränderung der Rücklagen		0	– 38
Abschreibungen und Wertminderungen		7.225	4.056
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter/Dividenden		– 60.125	– 67.658
Ausschüttungen von at-equity bilanzierten Unternehmen		0	666
Sonstige zahlungsunwirksame Posten		43	142
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		**– 24.101**	**– 2.441**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

in TEUR	TZ.	31.12.2020	31.12.2021
Auszahlungen für Erwerb von Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen		– 65.426	– 24.724
Auszahlungen für Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel		– 65	0
Auszahlungen für Investitionen in Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	E 1.5	0	– 29.146
Einzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen		0	2.442
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen an Dritte		0	– 60.000
Einzahlung aus der Rückführung einer Kaufpreisforderung für eine nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligung		0	8.069
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien		100.473	103.121
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**34.982**	**– 238**
Auszahlungen für Kosten der Fremdkapitalbeschaffung		– 828	– 671
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	E 5.3	89.925	69.700
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden		– 16.622	– 15.922
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen		– 5.059	– 355
Verkauf Anteile an einem Tochterunternehmen		0	3
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden*	E 5.3	– 69.377	– 10.575
Rückkauf eigener Aktien	E 4	– 8.956	– 1.178
Auszahlung für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten*	E 5.3	– 483	– 324
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		**– 11.400**	**40.678**
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		**– 519**	**37.999**
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	E 2.4	102.139	101.620
Zahlungsmittel am Ende der Periode	**E 2.4**	**101.620**	**139.619**

* Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst (für weitere Details, siehe Kapitel A.1, Abschnitt „Ausweisänderungen von Vorjahresangaben“).

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

KONZERNEIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

	Gesellschaftskapital		Rücklagen			
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	**Summe Eigenkapital**
1.1.2021	**105.772**	**88.404**	**363.780**	**557.956**	**40.085**	**598.041**
Periodenergebnis			58.498	58.498	3.089	61.587
Sonstiges Ergebnis			0	0	0	0
Gesamtergebnis			**58.498**	**58.498**	**3.089**	**61.587**
Aktienoptionsplan					0	0
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen			– 65.418	– 65.418	– 628	– 66.046
Aufstockung von Anteilen an Tochterunternehmen			0	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	– 260	– 38	– 880	– 1.178	0	– 1.178
Sonstige Veränderungen			– 836	– 836	793	– 43
31.12.2021	**105.513**	**88.366**	**355.144**	**549.023**	**43.339**	**592.362**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

KONZERNEIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

	Gesellschaftskapital		Rücklagen			
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	**Summe Eigenkapital**
1.1.2020	**107.777**	**129.852**	**375.722**	**613.351**	**47.431**	**660.783**
Periodenergebnis			8.503	8.503	664	9.167
Sonstiges Ergebnis			0	0	0	0
Gesamtergebnis	**0**	**0**	**8.503**	**8.503**	**664**	**9.167**
Aktienoptionsplan		0		0		0
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen			– 57.117	– 57.117	– 1.268	– 58.385
Aufstockung von Anteilen an Tochterunternehmen		2.270		2.270	–7.170	– 4.900
Erwerb eigener Anteile	– 2.005	– 6.978		– 8.983		– 8.983
Sonstige Veränderungen		– 36.740	36.672	– 68	428	359
31.12.2020	**105.772**	**88.404**	**363.780**	**557.956**	**40.085**	**598.041**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

KONZERNANHANG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

A. Allgemeine Angaben

1. Grundlagen der Aufstellung

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (im Folgenden kurz „DEMIRE AG") ist am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, unter der Nummer HRB 89041 in das Handelsregister eingetragen. Zum 31. Dezember 2021 gehören dem Konzernkreis gemäß § 313 Abs. 2 HGB (neben der DEMIRE AG als Mutterunternehmen) die in der Anteilsbesitzliste aufgelisteten Gesellschaften an (im Folgenden kurz „DEMIRE" oder „DEMIRE-Konzern"). Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich in Frankfurt am Main, die Geschäftsanschrift ist Robert-Bosch-Straße 11 in Langen, Deutschland. Die Aktien der Gesellschaft notieren im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse.

Investitionen in Immobilien bzw. Immobilienprojekte durch die DEMIRE AG selbst wurden bis dato nicht getätigt. Die Investitionen werden grundsätzlich über Objektgesellschaften abgewickelt. Die Beteiligungen an diesen Objektgesellschaften werden von der DEMIRE AG unmittelbar oder mittelbar (über Zwischenholdings) gehalten. Die DEMIRE konzentriert sich auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und ist dort als Investor und Bestandshalter tätig. Entsprechend betreibt die DEMIRE die Akquisition, die Verwaltung und die Vermietung von Gewerbeimmobilien. Wertsteigerungen sollen durch ein aktives Immobilienmanagement erreicht werden. Dazu kann auch der gezielte Verkauf von Objekten gehören, sollten sie nicht mehr zum Geschäftsmodell passen oder sollte ihr Wertsteigerungspotenzial ausgeschöpft sein. Weitere grundlegende Daten der Gesellschaft können der Anlage 4 entnommen werden.

Die Darstellungswährung des Konzernabschlusses der DEMIRE AG ist der Euro (EUR). Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Aus rechentechnischen Gründen können in den in diesem Abschluss dargestellten Informationen Rundungsdifferenzen in Höhe von ± einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Die Konzerngewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren erstellt.

AUSWEISÄNDERUNGEN VON VORJAHRESANGABEN

Zum Zwecke der besseren Vergleichbarkeit mit der Berichtsperiode wurden folgende Ausweisänderungen in Bezug auf die Angaben des Vorjahres durchgeführt:

So wurden aus dem langfristigen Posten „Sonstige Vermögenswerte" TEUR 8.159 in die Posten „Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen" (TEUR 596) und „Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte" (TEUR 7.563) umgegliedert. Der langfristige Posten „Sonstige Vermögenswerte" beinhaltet nun nur noch langfristige nichtfinanzielle Vermögenswerte.

Im gleichen Zug wurde der kurzfristige Bilanzposten „Sonstige Forderungen" mit TEUR 26.730 aufgelöst und auf die Posten „Finanzielle Vermögenswerte" (TEUR 23.590) und „Sonstige Vermögenswerte" (TEUR 3.140) aufgeteilt. Der kurzfristige Posten „Sonstige Vermögenswerte" beinhaltet nun nur noch kurzfristige nichtfinanzielle Vermögenswerte.

In der Konzerngewinn- und Verlustrechnung wurde der Posten „Ergebnis aus den at-equity bewerteten Unternehmen" aufgenommen. Entsprechend wurde der Vorjahresausweis des Postens „Finanzerträge" um die Ergebnisse aus den at-equity bewerteten Unternehmen (TEUR 240) reduziert, da diese nun im Posten „Ergebnis aus den at-equity bewerteten Unternehmen" dargestellt werden.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

In der Konzernkapitalflussrechnung werden die Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten gesondert und nicht mehr in der Zeile „Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden“ ausgewiesen. Dementsprechend wurde der Posten „Auszahlungen für Tilgungen von Finanzschulden“ um TEUR 483 reduziert, da diese nun gesondert im Posten „Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten„ ausgewiesen werden.

Entsprechend wurden auch die Erläuterungsangaben/-Tabellen und die Segmentberichterstattung im Anhang angepasst.

Der Konzernabschluss der DEMIRE AG für das am 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr wurde unter Anwendung von § 315e HGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Alle für das Geschäftsjahr 2021 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) – vormals International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC) – wurden berücksichtigt. Überdies wurden alle über die Regelungen des IASB hinausgehenden gesetzlichen Angabe- und Erläuterungspflichten des Handelsgesetzbuchs (HGB), insbesondere zur Erstellung eines Konzernlageberichts, der mit dem Lagebericht des Einzelabschlusses zusammengefasst ist, erfüllt.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde durch den Vorstand aufgestellt. Die Billigung erfolgt durch den Aufsichtsrat in der Aufsichtsratssitzung am 16. März 2022.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

2. Neue und geänderte Standards und Interpretationen

2.1 ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHR 2021 ANGEWANDTE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen mit Ausnahme der nachfolgend erwähnten Änderungen denen des Geschäftsjahres 2020. Folgende neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2021 erstmals angewendet.

ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHR 2020 ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Endorsement	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE AG
Änderungen an IFRS 7, IFRS 9 und IAS 39, IFRS 4, IFRS 16	Reform der Referenzzinssätze – Phase 2 (ausgegeben am 27. August 2020)	13. Januar 2021	1. Januar 2021	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 4	Versicherungsverträge – Verlängerung der Befreiung von der Anwendung von IFRS 9 (ausgegeben am 25. Juni 2020)	15. Dezember 2020	1. Januar 2021	keine Auswirkungen
Änderungen des IFRS 16	COVID-19-bezogene Mietkonzessionen (ausgegeben am 31. März 2021)	30. August 2021	1. April 2021	keine Auswirkungen

Änderungen an IFRS 7, IFRS 9, IAS 39, IFRS 4 und IAS 16 gewähren bestimmte Erleichterungen für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen im Zusammenhang mit der Reform der Referenzzinssätze. Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE.

Bei den Änderungen von IFRS 16 handelt es sich um Erleichterungsmaßnahmen für Leasingnehmer bei Änderungen von Mietkonzessionen aufgrund der COVID-19-Pandemie. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

2.2 KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDENDE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende IASB-Verlautbarungen wurden von der EU übernommen, sind aber erst nach dem 31. Dezember 2021 verpflichtend anzuwenden:

KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDENDE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Endorsement	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE AG
Änderungen an IAS 16	Sachanlagevermögen: Einnahmen vor Erreichen der beabsichtigten Nutzung	28. Juni 2021	1. Januar 2022	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 3	Verweis auf das konzeptionelle Rahmenwerk	28. Juni 2021	1. Januar 2022	keine Auswirkungen
Änderungen an IAS 37	Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung	28. Juni 2021	1. Januar 2022	keine Auswirkungen
Jährliche Verbesserungen	Jährliche Verbesserungen 2018–2020	28. Juni 2021	1. Januar 2022	keine wesentlichen Auswirkungen
IFRS 17	Versicherungsverträge	19. November 2021	1. Januar 2023	keine Auswirkungen

Sowohl Änderungen an IAS 16, IFRS 3, IAS 37 und IFRS 17 werden keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE haben.

Von der Möglichkeit einer vorzeitigen Anwendung macht die DEMIRE keinen Gebrauch.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Die EU hat folgende von IASB bzw. IFRS IC verabschiedete Verlautbarungen noch nicht in das europäische Recht transformiert:

KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDENDE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Endorsement	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE AG
Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig (ausgegeben am 23. Januar 2020 bzw. 15. Juli 2020)	ausstehend	1. Januar 2023	keine wesentlichen Auswirkungen
Änderungen an IAS 1	Offenlegung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (veröffentlicht am 12. Februar 2021)	ausstehend	1. Januar 2023	keine wesentlichen Auswirkungen
Änderungen an IAS 8	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehlern: Definition von Bilanzierungsschätzungen (ausgegeben am 12. Februar 2021)	ausstehend	1. Januar 2023	keine wesentlichen Auswirkungen
Änderungen an IAS 12	Ertragsteuern: Latente Steuern im Zusammenhang mit Vermögenswerten und Schulden aus einer Transaktion (veröffentlicht am 7. Mai 2021)	ausstehend	1. Januar 2023	keine wesentlichen Auswirkungen
IFRS 17	Versicherungsverträge: erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen (veröffentlicht am 9. Dezember 2021)	ausstehend	1. Januar 2023	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	ausstehend	Erstanwendungszeitpunkt auf unbestimmte Zeit verschoben	Auswirkungen werden gegenwärtig analysiert

Die DEMIRE beabsichtigt, die oben aufgeführten neuen Verlautbarungen zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens innerhalb der EU anzuwenden. Durch die Anerkennung der EU werden die Verlautbarungen des IASB bzw. IFRS IC in europäisches Recht transformiert. Aufgrund der gegenwärtig noch ausstehenden Anerkennung ist eine vorzeitige Anwendung nicht möglich. Nach den derzeitigen Erkenntnissen wird die DEMIRE im Hinblick auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage voraussichtlich nur unwesentlich von diesen noch nicht in europäisches Recht transformierten Verlautbarungen betroffen sein.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102
Konzerngesamtergebnisrechnung 103
Konzernbilanz 104
Konzernkapitalflussrechnung 106
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108
Konzernanhang 110
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176
Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

3. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Im Konzernabschluss der DEMIRE AG müssen Schätzungen vorgenommen sowie Ermessensentscheidungen und Annahmen getroffen werden, die Auswirkungen auf die Höhe und den Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten haben. Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wird das zu dem Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld in den Branchen und Regionen, in denen die DEMIRE AG mit ihren Tochtergesellschaften tätig ist, berücksichtigt. Dabei werden sämtliche aktuell verfügbaren Erkenntnisse berücksichtigt. Die Schätzungen beruhen auf Erfahrungswerten und anderen Annahmen, die unter den gegebenen Umständen als angemessen erachtet werden. Von der DEMIRE AG vorgenommene Schätzungen sowie getroffene Ermessensentscheidungen und Annahmen werden laufend überprüft, können allerdings von den tatsächlichen Werten abweichen.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat die Unternehmensleitung Ermessensentscheidungen zu treffen. Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Die im Bewertungsmodell verwendeten Bewertungsparameter reflektieren die marktübliche Erwartungshaltung und stellen Prognosen auf Basis analysierter Marktinformationen und Vergangenheitswerte der zu bewertenden oder vergleichbarer Liegenschaften dar.

Bewertung der enthaltenen Optionalitäten im Zusammenhang mit dem strukturierten Unternehmen JV Theodor Heuss Allee Cielo: Die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt auf Basis eines etablierten Bewertungsmodells unter Berücksichtigung beobachtbarer Marktdaten (Monte-Carlo-Simulation). Hierbei stellen insbesondere die Wahl der Inputfaktoren Ermessensspielräume für die Bewertung dar. Die hierbei verwendeten Inputfaktoren beinhalten den Risikolosen Zins, die Volatilität des Basiswertes und letztlich den Wert des Basiswerts selbst. Der Basiswert selbst wird jedoch maßgeblich durch den Marktwert der Immobilie beeinflusst. Dieser unterliegt jedoch selbst einem ermessens- bzw. annahmebehafteten Bewertungsmodell. Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Die im Bewertungsmodell (Monte-Carlo-Simulation) verwendeten Bewertungsparameter reflektieren die marktübliche Erwartungshaltung und stellen Prognosen auf Basis analysierter Marktinformationen und Vergangenheitswerte der verwendeten Faktoren, dar.

Einbezugs Methode des strukturierten Unternehmens JV Theodor-Heuss Allee GmbH: Unter der Berücksichtigung künftiger Risiken und der damit zusammenhängenden Schwankungen des Wertes der Beteiligung ist eine regelmäßige Annahme zur Art des Einbezugs (Equity Konsolidierung/Vollkonsolidierung) seitens der DEMIRE erforderlich.

Insofern die Rechte aus einer Kaufoption des Grundstücks innerhalb des JV als substanzlos angesehen werden und somit immer von einer Ausübung der Grundstückskaufoption sowie dem sich anschließenden Erwerb der Minderheitsanteile durch die DEMIRE auszugehen ist, liegen keine weiteren relevanten Aktivitäten i.S.d. IFRS 10 vor. Da die DEMIRE auch unproblematisch variablen Rückflüssen iSd IFRS 10.7(b) ausgesetzt ist und diese auch durch Ausübung ihrer Verfügungsgewalt iSd IFRS 10.7(c) beeinflussen kann, würde die DEMIRE demnach Beherrschung iSd IFRS 10 über das JV ausüben.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102
Konzerngesamtergebnisrechnung 103
Konzernbilanz 104
Konzernkapitalflussrechnung 106
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108
Konzernanhang 110
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176
Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Allerdings schätzt die DEMIRE die Rechte per 31.12.2021 als substanziell ein. Es handelt sich bei der Entscheidung über die Ausübung der Grundstückskaufoption um eine relevante Aktivität. Diese wird zudem gemeinschaftlich gelenkt. Es handelt sich demnach um eine gemeinsame Vereinbarung iSd IFRS 11.3 f. und somit wird das strukturierte Unternehmen JV Theodor Heuss Allee GmbH als Joint Venture in den Konzernabschluss einbezogen. Siehe hierzu auch Abschnitt B (IFRS 12 Angaben).

Wenn die DEMIRE AG die unmittelbare oder mittelbare Beherrschung über ein erworbenes Unternehmen erlangt oder Vermögenswerte erwirbt, ist zu beurteilen, ob diese Transaktion als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten bzw. Nettovermögen (Sachgesamtheit) zu klassifizieren ist. Hierfür wird ein „concentration test“ durchgeführt. Dabei wird geprüft, ob sich im Wesentlichen der gesamte Fair Value der erworbenen Bruttovermögenswerte in einem Vermögenswert oder einer Gruppe gleichartiger Vermögenswerte konzentriert. Ist dies der Fall, liegt kein Geschäftsbetrieb und somit kein Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 vor. Wenn neben den Vermögenswerten und Schulden auch ein Geschäftsbetrieb im Sinne einer integrierten Gruppe von Tätigkeiten übernommen wird, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor, der bilanziell nach IFRS 3 abzubilden ist. Als eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten werden beispielsweise die Geschäftsprozesse aus den Bereichen Property-Management und Debitorenmanagement sowie das Rechnungswesen betrachtet. Darüber hinaus ist auch die Tatsache, dass Personal bei der erworbenen Immobiliengesellschaft angestellt ist, ein Indiz dafür, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wurde.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die nicht in einem aktiven Markt gehandelt werden, wird aufgrund von Bewertungsverfahren bestimmt. Der Konzern trifft bei der Auswahl zahlreicher Methoden und Annahmen Ermessungsentscheidungen, die hauptsächlich auf den bestehenden Marktbedingungen zum Ende jeder Berichtsperiode beruhen.

Im Rahmen der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS 16 kann die Beurteilung der Ausübung oder Nichtausübung von einseitig eingeräumten Kündigungs- und Verlängerungsoptionen sowie die Bestimmung des Zinssatzes, welcher dem Leasingverhältnis zugrunde liegt, ermessensbehaftet sein. Leasingzahlungen werden grundsätzlich mit dem Zinssatz abgezinst, der dem Leasingverhältnis implizit zugrunde liegt, sofern er bestimmbar ist. Ansonsten erfolgt eine Abzinsung mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz.

Das Erfordernis, zukunftsbezogene Informationen in die Bewertung erwarteter Forderungsausfälle (Expected Credit Loss) einzubeziehen, führt zu Ermessensentscheidungen hinsichtlich der Auswirkung von Änderungen der wirtschaftlichen Faktoren auf die erwarteten Forderungsausfälle.

Eine Erläuterung der getroffenen Schätzungen und Annahmen in Bezug auf einzelne Posten der Konzernbilanz, Konzerngewinn- und Verlustrechnung bzw. Konzerngesamtergebnisrechnung erfolgt innerhalb der nachfolgenden Textziffern des Konzernanhangs zusammen mit den jeweils einschlägigen Anhangsangaben.

Ertragsteuern	Tz. D. 9
Impairment Test des Geschäfts- und Firmenwerts	Tz. E. 1.1.1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Tz. E. 1.3
Wertminderungen der Forderungen	Tz. C/D.4
Latente Steueransprüche und -schulden	Tz. E. 5.1
Equity-Bilanzierung/Call Option	Tz. 1.4
Leasingverhältnisse	Tz. 7.2

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102
Konzerngesamtergebnisrechnung 103
Konzernbilanz 104
Konzernkapitalflussrechnung 106
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108
Konzernanhang 110
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176
Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

Der Konzernabschluss umfasst die DEMIRE AG und die von ihr beherrschten Tochtergesellschaften. Der Konsolidierungskreis ist dem Abschnitt ‚Anteilsbesitz‘ zu entnehmen.

Aufgrund von untergeordneter Bedeutung für den Konzern wurde die Panacea Property GmbH, Berlin, – wie auch im Vorjahr – nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

Der Konzernabschluss besteht zum Bilanzstichtag aus dem Teilkonzern DEMIRE und den Tochterunternehmen des Teilkonzerns Fair Value REIT. Der Teilkonzern DEMIRE umfasst den konsolidierten Abschluss der DEMIRE AG und ihrer Tochterunternehmen ab dem Zeitpunkt des Erwerbs, das heißt, ab dem Zeitpunkt, an dem die Beherrschung erlangt wurde. Der Teilkonzern Fair Value REIT umfasst den konsolidierten Abschluss der Fair Value REIT-AG und ihrer Tochterunternehmen. Die Fair Value REIT-AG ist das Mutterunternehmen des Teilkonzerns Fair Value REIT und Tochterunternehmen des Teilkonzerns DEMIRE.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen der DEMIRE AG werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum gleichen Bilanzstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Die direkten und indirekten Kapitalanteile der DEMIRE AG an den Tochterunternehmen entsprechen auch dem Anteil der Stimmrechte. Die Beiträge der nicht konsolidierten Gesellschaften zum Konzernumsatz, zum Konzernergebnis und zur Bilanzsumme des Konzerns wurden als nicht wesentlich eingestuft. Diese Gesellschaften wurden deshalb nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

Die DEMIRE beherrscht ein Beteiligungsunternehmen insbesondere dann, und nur dann, wenn sie alle nachfolgenden Eigenschaften besitzt:

— die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen (das heißt, die DEMIRE hat aufgrund aktuell bestehender Rechte die Möglichkeit, diejenigen Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf dessen Rendite haben),
— eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus ihrem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen und
— die Fähigkeit, ihre Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird.

Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass der Besitz einer Mehrheit der Stimmrechte zur Beherrschung führt. Besitzt die DEMIRE keine Mehrheit der Stimmrechte oder damit vergleichbarer Rechte an einem Beteiligungsunternehmen, berücksichtigt sie bei der Beurteilung, ob sie die Verfügungsgewalt an diesem Beteiligungsunternehmen hat, alle Sachverhalte und Umstände. Hierzu zählen unter anderem:

— vertragliche Vereinbarungen mit den anderen Stimmberechtigten,
— Rechte, die aus anderen vertraglichen Vereinbarungen resultieren, und
— Stimmrechte und potenzielle Stimmrechte des Konzerns.

Die Konsolidierung eines Tochterunternehmens beginnt an dem Tag, an dem die DEMIRE die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt. Sie endet, wenn die DEMIRE die Beherrschung über das Tochterunternehmen verliert. Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen eines Tochterunternehmens, das während des Berichtszeitraums erworben oder veräußert wurde, werden ab dem Tag, an dem die DEMIRE die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Tag, an dem die Beherrschung endet, im Konzernabschluss erfasst.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102
Konzerngesamtergebnisrechnung 103
Konzernbilanz 104
Konzernkapitalflussrechnung 106
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108
Konzernanhang 110
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176
Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Bei Unternehmenserwerben beurteilt die DEMIRE, ob ein Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder ein Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden als Sachgesamtheit vorliegt. Hierfür wird ein „concentration test" durchgeführt. Dabei wird geprüft, ob sich im Wesentlichen der gesamte Fair Value der erworbenen Bruttovermögenswerte in einem Vermögenswert oder einer Gruppe gleichartiger Vermögenswerte konzentriert. Ist dies der Fall, liegt kein Geschäftsbetrieb und somit ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 vor.

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert, wenn der Konzern Beherrschung erlangt hat. Dabei werden im Rahmen der erforderlichen Neubewertung sämtliche stillen Reserven und Lasten des übernommenen Unternehmens aufgedeckt. Ein nach Aufdeckung stiller Reserven und Lasten verbleibender positiver Unterschiedsbetrag wird in der Bilanz als Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) aktiviert. Die beim Erwerb übertragene Gegenleistung sowie das erworbene identifizierbare Nettovermögen werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Transaktionskosten werden sofort als Aufwand erfasst, sofern es sich nicht um Kosten der Kapitalbeschaffung bzw. Kosten der Ausgabe von Fremdkapital handelt.

Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf von Immobilien abgebildet. Dabei werden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet.

Anteile am Nettovermögen von Tochtergesellschaften, die nicht in der Rechtsform einer Personengesellschaft geführt werden und die nicht der DEMIRE zuzurechnen sind (sogenannte nicht beherrschende Anteile), werden unter dem Posten „Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner" innerhalb des Konzerneigenkapitals, aber getrennt vom Eigenkapital der Anteilseigner der DEMIRE AG ausgewiesen.

Anteile am Nettovermögen von Tochtergesellschaften, die in der Rechtsform einer Personengesellschaft geführt werden und die nicht der DEMIRE zuzurechnen sind, werden im Konzernfremdkapital ausgewiesen, da die Minderheitsgesellschafter das Recht zur Kündigung ihrer Beteiligungen haben. Die Anteile dieser Minderheitsgesellschafter werden gemäß IAS 32 als potenzielle Abfindungsansprüche beurteilt und als Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt bei erstmaligem Ansatz zum beizulegenden Zeitwert, der dem Anteil der Minderheitsgesellschafter am Nettovermögen der jeweiligen Gesellschaft entspricht. Die ausgewiesene Verbindlichkeit entspricht dem rechnerischen Anteil der Minderheitsgesellschafter an dem Reinvermögen der jeweiligen Tochtergesellschaft.

Die Anteile der DEMIRE an assoziierten Unternehmen werden gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode bewertet und bilanziert. Assoziierte Unternehmen sind alle Unternehmen, auf die der Konzern einen maßgeblichen Einfluss, jedoch ohne Beherrschung bzw. gemeinschaftliche Führung ausübt. Dies ist im Allgemeinen der Fall, wenn der Konzern zwischen 20 % und 50 % der Stimmrechte hält.

Nach der Equity-Methode werden die Anteile an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen bei der erstmaligen Erfassung mit den Anschaffungskosten angesetzt. Der Buchwert der Beteiligung wird angepasst, um Änderungen des Anteils des Konzerns am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens seit dem Erwerbszeitpunkt zu erfassen. Der mit dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird weder planmäßig abgeschrieben noch einem gesonderten Wertminderungstest unterzogen. Die Abschlüsse der assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen werden zu gleichen Bilanzierungsregeln wie die des Konzerns aufgestellt. Auch die Abschlussstichtage stimmen mit dem des DEMIRE-Konzerns überein.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

ÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES UND STRUKTURVERÄNDERUNGEN IN DER BERICHTSPERIODE

In der Berichtsperiode wurde das Joint Venture (JV) JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH, Frankfurt am Main, gegründet. Das JV wird jeweils zu 49,5 % von der Tochtergesellschaft Demire Holding XIII GmbH und dem fremden Dritten RFR Immobilien 4 GmbH (RFR), Frankfurt am Main sowie zu 1 % vom Aufsichtsratsvorsitzenden Herr Prof. Dr. Goepfert gehalten und von den beiden Hauptgesellschaftern gemeinschaftlich geführt. Die JV Theodor-Heuss-Allee GmbH dient als immobilienhaltende Gesellschaft des Bürogebäudes Cielo. Im Rahmen der Transaktion Cielo wurde von der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH von der Tochtergesellschaft Objekt Frankfurt THA 100 GmbH & Co. KG als Grundstückseigentümerin ein Erbbaurecht an dem Grundstück Theodor-Heuss-Allee 100 (der Grundbesitz von Cielo) bestellt. Nach 57 Monaten hat die JV Theodor-Heuss-Allee GmbH das Recht, das Grundstück zu kaufen. Im Falle der Nichtausübung hat der Minderheitsgesellschafter Herr Prof. Dr. Goepfert oder nachrangig die RFR Immobilien 4 GmbH das Recht, das Grundstück zu kaufen.

Die Ausübung oder Nichtausübung der Grundstückskaufoption führt dazu, dass weitere Optionen zum Erwerb bzw. Verkauf der Anteile an dem JV aufleben. Hierzu sei auf Abschnitt zu IFRS 12 Angaben und Abschnitt A.3 (Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen) verwiesen.

Des Weiteren wurde die Gesellschaft Cielo BVO GmbH, Frankfurt am Main, für TEUR 249 erworben, an der der Konzern alleiniger Gesellschafter ist. Diese Gesellschaft wurde vollkonsolidiert in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogen. Hieraus haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben. Es ist kein Goodwill entstanden.

Zudem fand eine Verschmelzung der DEMIRE Unterschleißheim Ohmstraße 1 GmbH auf die DEMIRE Frankfurt Gutleutstraße 85 GmbH statt sowie eine Anwachsung von Anteilen der BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG „BBV 14“, IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG „IC 15“ und der IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG „IC 12“ auf die Fair Value REIT-AG.

Auch hieraus haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben.

ÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES IM VORJAHR

In der Vorperiode wurden die Gesellschaften BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München, aufgrund der Liquidation entkonsolidiert. Der IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München, wurde aufgrund der Unwesentlichkeit für den Konzern entkonsolidiert. Mittlerweile wurde die Gesellschaft abschließend liquidiert. Hieraus haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben.

Des Weiteren fand eine Anwachsung der BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München, („FV03“) und der BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV09“) auf die Fair Value REIT-AG statt. Auch wurden die Gesellschaften DEMIRE Köln Leverkusen-Opladen GmbH, Frankfurt am Main, DEMIRE Hamburg Kandinsky-allee GmbH, Frankfurt am Main, und DEMIRE Wismar Wuppertal GmbH, Frankfurt am Main, auf die DEMIRE Meckenheim Merl GmbH, Frankfurt am Main, sowie die DEMIRE Rendsburg Jungfernstieg 15 GmbH, Frankfurt am Main, auf die DEMIRE Lichtenfels Bamberger Straße 20, Frankfurt am Main, verschmolzen.

Angaben zu IFRS 12

A) ANGABEN ZU VOLLKONSOLIDIERTEN TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Die Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, und ihre Tochtergesellschaften wurden als Teilkonzern Fair Value REIT zum 31. Dezember 2015 erstmalig im Konzernabschluss der DEMIRE AG vollkonsolidiert. In der Berichtsperiode wurden den nicht beherrschenden Anteilseignern der Fair Value REIT-AG Dividendenausschüttungen in Höhe von TEUR 574 zugewiesen (Vorjahr: TEUR 735).

Der Buchwert des nicht beherrschenden Anteils der Fair Value REIT-AG Minderheiten beträgt zum 31. Dezember 2021 TEUR 21.935 (Vorjahr: TEUR 21.842). Auf die nicht beherrschenden Anteilseigner entfällt für das Geschäftsjahr 2021 ein Gewinnanteil

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

am Konzernergebnis gemäß dem IFRS-Konzernabschluss in Höhe von TEUR 2.111 (Vorjahr: TEUR 641).

Die Angaben zu den Finanzkennzahlen der Fair Value REIT sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

TEILKONZERNABSCHLUSS FAIR VALUE REIT-AG

in TEUR	31.12.2020	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte	297.254	300.125
Kurzfristige Vermögenswerte	24.059	35.394
davon flüssige Mittel	20.014	30.005
Langfristiges Fremdkapital	154.733	158.765
davon nicht beherrschende Anteile	78.881	82.882
Kurzfristiges Fremdkapital	6.711	7.112
davon finanzielle Verbindlichkeiten	2.711	2.749
Nettovermögen	**159.869**	**169.642**
Ergebnisrechnung		
Umsatzerlöse	24.196	22.719
Finanzerträge	4	0
Finanzaufwendungen	– 1.717	– 1.147
Periodenergebnis/Gesamtergebnis	**4.098/4.098**	**13.489/13.489**
Cashflow Informationen		
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	**9.907**	**10.170**
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**25.828**	**5.765**
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**– 33.365**	**– 5.944**
Nettoveränderungen der Zahlungsmittel	**1.870**	**9.991**
Zahlungsmittel am Ende der Periode	**20.014**	**30.005**

In der Vorjahresperiode 2020 hat die DEMIRE AG 700.000 Stück Fair Value REIT-AG-Aktien zu einem Preis von EUR 7,00 je Aktie erworben. Dies führte zu einem Rückgang des Anteils der nicht beherrschenden Anteilseigner um 4,96 %. Der Differenzbetrag in Höhe von TEUR 2.270 zwischen dem Kaufpreis für die erworbenen Anteile in Höhe von TEUR 4.900 und dem entsprechend auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallenden bilanziellen Nettovermögen in Höhe von TEUR 7.170 wurde mit der Kapitalrücklage verrechnet. Damit beträgt der Anteil der nicht beherrschenden Anteilseigner seit dem Geschäftsjahr 2020 15,65 %. Im Geschäftsjahr 2021 gab es keine Veränderung am Anteil der nicht beherrschenden Anteilseignern.

Die Fair Value REIT-AG ist durch den REIT-Status von der Körperschaftsteuer und von der Gewerbesteuer befreit. Voraussetzung für diese Steuerbefreiung ist die Einhaltung bestimmter gesellschaftsrechtlicher und kapitalbezogener Vorgaben. Diese gesetzlichen Vorgaben ergeben sich insbesondere aus dem REIT-Gesetz (Real Estate Investment Trust Gesetz). Normierte Vorgaben im REIT-Gesetz richten sich an den Streubesitz, an die Vermögensanforderungen, Ertragsanforderungen, Ausschüttung an die Aktionäre (Dividende), an den Ausschluss des Immobilienhandels und an das Mindesteigenkapital. Die Regulatorien zielen auf die nachhaltige Bewirtschaftung eines überwiegend gewerblichen Immobilienbestandes ab und sollen kontinuierliche Ausschüttungen an die Aktionäre ermöglichen.

Für weitere Informationen zu vollkonsolidierten Tochterunternehmen wird auf die Anteilsbesitzliste verwiesen.

B) ANGABEN ZU ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN UND GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Gemeinschaftsunternehmen:

In der Berichtsperiode wurde das Gemeinschaftsunternehmen JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main, mit einem Stammkapital von TEUR 25 gegründet. Der Konzern beteiligt sich mit 49,5 % an den Gemeinschaftsunternehmen und bilanziert diese Beteiligung nach der Equity-Methode. Am 1. Juli 2021 wurde die JV Theodor-Heuss-Allee GmbH erstmalig in den Konzernabschluss der DEMIRE AG nach der Equity-Methode einbezogen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

In der nachfolgenden Tabelle sind die Angaben zu den Finanzkennzahlen der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH zu entnehmen:

JAHRESABSCHLUSS JV THEODOR-HEUSS-ALLEE GMBH

in TEUR	31.12.2020	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte	0	283.213
Kurzfristige Vermögenswerte	0	3.214
Zahlungsmittel	0	1.825
Kurzfristiges Schulden	0	2.520
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, die in den kurzfristigen Schulden enthalten sind	0	2.124
Langfristige Schulden	0	282.878
Langfristige Finanzverbindlichkeiten, die in den langfristigen Schulden enthalten sind	0	163.034
Umsatzerlöse	0	6.056
Periodenergebnis	**0**	**2.004**
Sonstiges Ergebnis	**0**	**0**
Gesamtergebnis	**0**	**2.004**
Zinsertrag	0	7.830
Zinsaufwendungen	0	–2.699
Ertragsteueraufwand oder -ertrag	0	–414
Erhaltene Dividenden	0	0
Überleitung Beteiligungsbuchwert		
Eigenkapital der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH	0	1.029
davon 49,5 %	0	509
Beteiligungsbuchwert im DEMIRE-Konzern	0	509

Die Bilanzierung des strukturierten Unternehmens JV Theodor-Heuss-Allee GmbH nach der Equity Methode resultiert aus der Tatsache, dass die DEMIRE gemeinschaftliche Führung mit der RFR über das JV ausübt. Die Gesellschaftervereinbarung enthält Kaufoptionen sowohl auf das Grundstück als auch auf die restlichen Anteile am JV, die eine Auswirkung auf die Bilanzierungsmethode haben kann. Allerdings sind in der Gesellschaftervereinbarung weitere Regelungen getroffen, die beiden Parteien unterschiedliche Handlungsalternativen ermöglichen, die wiederum ebenfalls Auswirkungen auf die gewählte Bilanzierungsweise haben. Die Beurteilung der Geschäftsführung darüber, ob die angewandte Bilanzierungsmethode der Anteile zutreffend ist, erfolgt zu jedem Bilanzstichtag anhand der möglichen Fälle. Hierbei ist von folgenden drei Fällen auszugehen, welche im Wesentlichen mit der Marktwertermittlung der Immobilie des JV zusammenhängen und nachfolgend in Kürze dargestellt werden:

Optionen und Handlungsannahmen im Falle einer hohen Marktwertsteigerung der Immobilie

Im Falle einer hohen Marktwertsteigerung der Immobilie bzw. des Grundstücks hat die DEMIRE einen Anreiz sowohl die Kaufoption auf das Grundstück als auch die Kaufoption auf die restlichen Anteile am JV auszuüben. Allerdings bedarf es der Zustimmung des paritätischen Mitgesellschafters des JV zur Ausübung der Grundstückskaufoption. Dieser kann jedoch unter Umständen einen Anreiz haben dem zu widersprechen. In diesem Fall ist vertraglich geregelt, dass die DEMIRE eine Verkaufsoption und RFR eine Kaufoption für das Grundstück bzw. Anteile an dem JV, zusteht. Der Kaufpreis für die DEMIRE-Anteile bemisst sich in beiden Fällen aus den Einlagen der DEMIRE (inkl. Gesellschafterdarlehen) sowie einer Pönale für RFR in Höhe von TEUR 45.000. Weiterhin muss die RFR Immobilien 5 GmbH (RFR 5) das an Sie gewährte Darlehen zurückzahlen, siehe dazu Kapitel 1.6 (Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte). Sofern RFR den Kaufpreis (inkl. Darlehen) nicht aufbringen kann oder möchte, steht DEMIRE die Möglichkeit zu die restlichen Anteile an dem JV für EUR 1 zu erwerben und anschließend die Grundstücksoption auszuüben. Bei der Berechnung des Kaufpreises für das Grundstück ist eine Verrechnung des Darlehns inkl. Zinsen und Pönale vorzunehmen. Aus Sicht von RFR wäre ein

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

konkreter Schwellenwert für die Immobilie, welcher dazu führt, das RFR sich gegen die Ausübung ausspricht, der Betrag, der die Pönale überschreitet. Das wäre dann eine Wertsteigerung von min. TEUR 45.000.

In diesem Zusammenhang ist zum Ausübungszeitpunkt zudem durch die Geschäftsführung zu prüfen, ob RFR wirtschaftlich auch dazu in der Lage wäre, die Pönale zu zahlen, andernfalls würde das Recht von RFR substanzlos. Umgekehrt hat aber auch die DEMIRE ein mögliches Problem hinsichtlich der Finanzierung der Optionsausübung. Sollte diese nicht zustande kommen, müsste die DEMIRE auf diese Option verzichten, das heißt die DEMIRE und RFR entscheiden sich gemeinschaftlich gegen die Ausübung der Grundstückskaufoption. Folglich bestünden keine unmittelbaren Optionen auf die Anteile und das JV würde in der bestehenden Konstellation weiterlaufen und die DEMIRE würde die derzeitige at-Equity-Bilanzierung beibehalten.

Optionen und Handlungsannahmen im Falle einer hohen Marktwertreduktion der Immobilie

Im Falle eines hohen Rückgangs des Marktwertes der Immobilie hat die DEMIRE keinen Anreiz die Kaufoption auszuüben. Wenn die Grundstücksoption nicht ausgeübt wird, aufgrund fehlender Zustimmung der DEMIRE, erhält RFR eine Kaufoption und die DEMIRE eine Verkaufsoption. Der Kaufpreis für die DEMIRE Anteile bemisst sich in beiden Fällen aus den Einlagen der DEMIRE (inkl. Gesellschafterdarlehen) abzüglich einer Pönale für die DEMIRE von TEUR 43.500. Zudem muss die Rückzahlung des Darlehens, das die DEMIRE zuvor an RFR 5 gewährt hat, erfolgen. Somit trägt die DEMIRE das Risiko eines hohen Marktwertrückgangs der Immobilie, beschränkt auf TEUR 43.500.

Optionen und Handlungsannahmen im Falle einer moderaten Marktwertentwicklung der Immobilie

Dieser Fall tritt dann ein, wenn 2021 ggü. 2026 keine oder nur eine moderate Wertänderung des Objekts – innerhalb der Pönale – eintritt. Die Grundstückskaufoption des JV wird in dieser Konstellation nach einstimmigem Beschluss durch die Gesellschafter der DEMIRE und RFR zum Ausübungspreis von TEUR 122.813 ausgeübt. Wenn sich die Wertentwicklung der Immobilie im Rahmen der genannten Pönalen entwickelt, ist von einer beidseitigen Ausübung der Kaufoption auszugehen.

Mit Ausübung der Grundstückskaufoption (Kauf des Grundstücks) seitens des JV erlangt die DEMIRE das Recht, die RFR-Anteile an dem JV zu erwerben. Der Kaufpreis für die RFR-Anteile beträgt TEUR 5.000.

Für den unwahrscheinlichen Fall, dass die DEMIRE auf diese Option dennoch verzichtet, erlangt der Minderheitsgesellschafter die Rechte an der Kaufoption der DEMIRE und kann folglich die restlichen Anteile am JV zu den vorbestimmten Konditionen, erwerben. Tritt dieser jedoch ebenfalls sein Recht ab, hat die DEMIRE die Verpflichtung die RFR Anteile zu den genannten Konditionen zu erwerben.

Beurteilung hinsichtlich Konsolidierung

Die Beurteilung, ob eine Vollkonsolidierung bzw. Bilanzierung at-equity zu erfolgen hat unterliegt somit verschiedenen Ermessensspielräumen und Einschätzungen durch die Gesellschaft. Zwar ist die moderate Marktwertentwicklung derzeit das wahrscheinlichste Szenario in den Optionspreismodellen; gleichwohl sind auch die weiteren Szenarien, vor dem Hintergrund der Restlaufzeit von 4,5 Jahren bis zur Entscheidung über die Kaufoption des Grundstücks, noch substanziell. Aufgrund

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102
Konzerngesamtergebnis-rechnung 103
Konzernbilanz 104
Konzernkapitalflussrechnung 106
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung 108
Konzernanhang 110
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176
Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

des substanziellen Wertes der Kaufoption, der aus der relativ langen Laufzeit bis zum möglichen Ausübungszeitpunkt von ca. 4,5 Jahren resultiert, bilanziert die Gesellschaft das JV zum Bilanzstichtag at-equity. Der Markt für Gewerbeimmobilien weist eine relativ hohe Volatilität auf, insbesondere in Anbetracht der derzeitigen Marktrisiken, siehe Lagebericht Abschnitt zu COVID-19 und Ukraine-Russland-Konflikt. Weiterhin kann eine Anschlussfinanzierung nicht vorausgesetzt werden. Diese Annahmen werden durch die DEMIRE zukünftig regelmäßig überprüft.

Wesentliche Grundannahmen für die Berechnung dieser Kaufoption und die Sensitivitätsanalyse zu den getroffenen Annahmen
Die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt auf Basis eines etablierten Bewertungsmodells unter Berücksichtigung beobachtbarer Marktdaten (Monte-Carlo-Simulation). Die Bewertungsfaktoren sind hierbei der Basispreis und die Volatilität, der risikolose Zinssatz sowie die Restlaufzeit. Wesentlicher Bewertungsfaktor des Basispreises (Anteile der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH) sind die Cashflows aus der Vermietung der Büroimmobilie. Die Cashflows aus der Vermietung könnten aufgrund von Mietminderungen, Mietausfällen oder steigendem Leerstand sinken. Zum Bilanzstichtag ist der Wert der Kaufoption derzeit nicht vorteilhaft. Sowohl bei einem Rückgang als auch bei einem Anstieg der Cashflows um 10 % würde sich zum 31. Dezember 2021 keine Änderung auf die Vorteilhaftigkeit der Kaufoption ergeben. Der Einfluss der anderen Bewertungsfaktoren ist zum Bilanzstichtag unwesentlich.

Assoziierte Unternehmen
Neben den oben aufgeführten Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen hält der Konzern Anteile an mehreren, im Einzelnen unwesentlichen assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden. Zu diesen zählen die DEMIRE Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, mit Sitz in Düsseldorf und die G+Q Effizienz GmbH, mit Sitz in Berlin.

Die nachstehende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und Anteil am Gewinn und sonstigen Ergebnis dieser assoziierten Unternehmen auf.

in TEUR	31.12.2020	31.12.2021
Summe der Buchwerte der im Einzelnen unwesentlichen assoziierten Unternehmen	596	516
Summe des Anteils am Konzern am:		
Gewinn oder Verlust aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	245	123
Gewinn oder Verlust nach Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
Sonstigen Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	**245**	**123**

C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) aufgestellt. Aus der Sicht des Vorstands besteht weder die Absicht noch die Notwendigkeit, die Unternehmenstätigkeit aufzugeben.

Vermögenswerte und Schulden sind nach ihrer Fristigkeit (über einem/bis zu einem Jahr) gegliedert. Latente Steuern werden generell als langfristig ausgewiesen.

Die Bewertung der Vermögenswerte erfolgt grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Eine Ausnahme hiervon betrifft die Fair-Value-Bewertung der nach IAS 40 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien werden gem. IFRS 5.5 (d) zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei dem beizulegenden Zeitwert handelt es sich in diesen Fällen um den vereinbarten Verkaufspreis.

Vermögenswerte, Eigenkapital- und Schuldinstrumente, die aufgrund anderer Standards zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden mit Ausnahme von anteilsbasierten Vergütungen im Sinne des IFRS 2 einheitlich nach den Regelungen des IFRS 13 bewertet.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Für den Fall der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts/ Fair Values über ein Bewertungsverfahren ist dieser in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden beobachtbaren Parametern und der jeweiligen Bedeutung der Parameter für eine Bewertung im Ganzen in eine der drei folgenden Kategorien der Bemessungshierarchie einzustufen:

Stufe 1: Inputfaktoren sind notierte Preise auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, auf die zum Bewertungsstichtag zugegriffen werden kann.

Stufe 2: Inputfaktoren sind andere als die aus Stufe 1 notierten Preise, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt beobachtbar sind oder indirekt abgeleitet werden können.

Stufe 3: Inputfaktoren sind für den Vermögenswert oder die Schuld nicht beobachtbare Parameter.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Bemessungshierarchie, Bewertungsverfahren und wesentlichen Inputfaktoren für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der verschiedenen Bewertungskategorien finanzieller Vermögenswerte und Schulden dar. Eine Besonderheit ergibt sich dadurch, dass der Fair Value der Anleihe 2019/2024 auf Basis des Börsenkurses vom 31. Dezember 2021 und somit anhand des Bewertungsverfahrens der Stufe 1 bestimmt wurde.

Art	Hierarchie	Bewertungsverfahren und wesentliche Inputfaktoren
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbare risikofreien Zinsen, am Markt nicht beobachtbare Risikoaufschläge der Kontrahenten
Langfristige Finanzschulden	Stufe 3	Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbare risikofreien Zinsen, DEMIRE-spezifischer Risikoaufschlag

In der Berichtsperiode und der Vergleichsperiode haben keine Transfers zwischen verschiedenen Stufen der Bemessungshierarchie stattgefunden.

Finanzielle Vermögenswerte und Finanzschulden werden entsprechend den Kategorien des IFRS 9 klassifiziert und bilanziert. Demnach werden finanzielle Vermögenswerte in die Kategorien zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert eingestuft. Die Gesellschaft hält zum Bilanzstichtag ausschließlich Finanzinstrumente der Kategorie der fortgeführten Anschaffungskosten und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert. Finanzinstrumente können als zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert werden, wenn sie im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden und die Zielsetzung darin besteht, diese zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten, und wenn die Vertragsbedingungen des finanziellen Vermögenswerts zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen führen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen. Die zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumente betreffen derivative Finanzinstrumente. Diese werden sowohl bei erstmaliger Bilanzierung als auch in Folgeperioden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Bewertung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt auf Basis etablierter Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung beobachtbarer Marktdaten wie beispielsweise das Black-Scholes-Modell oder die Monte-Carlo-Simulation. Die Bewertungsfaktoren

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

sind hierbei der Basispreis und deren Volatilität, der risikolose Zinssatz sowie die Restlaufzeit.

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden erstmals in der Konzernbilanz angesetzt, wenn ein Konzernunternehmen Vertragspartei eines Finanzinstruments wird. Der erstmalige Ansatz eines Finanzinstruments erfolgt zum beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung etwaiger Transaktionskosten. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die fortgeführten Buchwerte der in der Bilanz angesetzten Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Als Kredit- bzw. Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Geschäftspartner, im Wesentlichen die Mieter der von der DEMIRE gehaltenen Immobilien, ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies für die Gesellschaft zu einem Verlust führen kann. Zu der größtmöglichen Vermeidung sowie zu der Steuerung der Ausfallrisiken wird von der DEMIRE eine Überprüfung der Bonitäten bei Neuvermietungen vorgenommen. Ausfallrisiken existieren für alle Klassen von Finanzinstrumenten, aber insbesondere für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Kaufpreisforderungen. Für weitere Finanzinstrumente besteht kein wesentliches Ausfallrisiko.

Die DEMIRE verfügt im Wesentlichen über Forderungen aus der Vermietung und Kaufpreisforderungen aus in Deutschland belegenen Immobilien sowie Ausleihungen an Dritte und an at-equity bilanzierte Unternehmen. Die Einteilung des Kreditrisikos findet auf Ebene eines jeden Kontrahenten statt, da sie zum Teil unterschiedliche Ausfallquoten aufweisen und unterschiedliche Verfahren bei der Ermittlung des Wertminderungsbedarfs erfordern.

Wertminderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte sowie für Leasingforderungen gemäß dem Vereinfachten Modell

Für Wertminderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte sowie für Leasingforderungen wird entsprechend den Anforderungen des IFRS 9.5 das Vereinfachte Modell (simplified approach) der erwarteten Kreditverluste über die Gesamtlaufzeit angewendet. Um den Expected Credit Loss bzw. die Wertminderung zu bestimmen, werden angemessene und belastbare Informationen über vergangene Ereignisse, aktuelle Gegebenheiten und Prognosen über künftige wirtschaftliche Entwicklungen mit vertretbarem Aufwand ermittelt. Wobei die DEMIRE hierbei ein Verfahren auf zwei Ebenen ansetzt.

Im vereinfachten Modell werden für alle relevanten Positionen die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste berücksichtigt. Zur Bemessung der erwarteten Kreditverluste wurden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte auf Basis von Kreditrisikomerkmalen zusammengefasst. Die erwarteten Ausfallquoten beruhen auf den Zahlungsprofilen der letzten fünf Jahre vor dem Bilanzstichtag. Daneben werden Spät- oder Nichtzahlungen von offenen Forderungen im Regelfall als signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos angesehen und einer individuellen Überprüfung unterzogen. In der Regel gibt es bereits Korrespondenz mit dem Mieter oder die offene Forderung unterliegt einem Rechtsstreit oder es wurde ein Insolvenzverfahren eröffnet. Auf Basis der vorliegenden Informationen erfolgt eine individuelle Einschätzung des Ausfallrisikos der Forderung und es erfolgt die Bildung einer Einzelwertberichtigung (EWB).

Wertminderungen der Ausleihungen an Dritte und an at-equity bilanzierte Unternehmen sowie den sonstigen finanziellen Vermögenswerten nach dem Dreistufenmodell

Für Wertminderungen der Ausleihungen an Dritte und an at-equity bilanzierte Unternehmen sowie den sonstigen finanziellen Vermögenswerten, wird entsprechend den Anforderungen des IFRS 9.5 das Dreistufenmodell der erwarteten Kreditverluste angewendet. Grundprinzip des Modells ist die Abbildung des Verlaufs einer Verschlechterung oder Verbesserung der Kreditqualität von Finanzinstrumenten, wobei bereits erwartete Verluste berücksichtigt werden. Es wurden hiernach Wertminderungen für Ausleihungen gebildet (siehe → Kapitel E 1.5 und → 1.6). Wohingegen aufgrund geringer Wesentlichkeit keine Wertminderungen für

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Bankbestände und sonstige finanzielle Vermögenswerte gebildet wurden. Der Ansatz des IFRS 9 umfasst die folgenden Bewertungsebenen:

Stufe 1: Zwölf-Monats-Kreditausfälle: Anzuwenden auf alle Posten (seit dem erstmaligen Ansatz), sofern sich die Kreditqualität nicht signifikant verschlechtert hat. Dabei erfolgt die Ermittlung des zukünftig zu erwartenden Kreditausfalls unter Berücksichtigung von zukunftsorientierten Informationen hinsichtlich Ausfallwahrscheinlichkeit und Schadensquote. Da keine Ratinginformationen auf Kontrahentenebene vorhanden sind, werden zur Bemessung der erwarteten Kreditverluste die Ausfallwahrscheinlichkeiten und Schadensquoten aus statistischen Daten von unbesicherten Anleihen mit einem adäquaten Ausfallrisiko hergeleitet, wobei auch die entsprechenden (historischen) Verwertungsraten (recovery rates) berücksichtigt werden. Ein finanzieller Vermögenswert weist aus Sicht des Konzerns ein geringes Ausfallrisiko auf, wenn sein Kreditrisikorating der weltweiten Definition von „Investment Grade“ entspricht. Der Konzern sieht dies bei einem Rating von BB oder höher bei Moody’s Corporation, New York/USA, als gegeben an.

Stufe 2: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit: Anzuwenden, wenn sich das Kreditrisiko für einzelne Finanzinstrumente oder eine Gruppe von Finanzinstrumenten signifikant erhöht hat. Ein Transfer von Stufe 1 zu Stufe 2 wird vorgenommen, wenn die vertraglichen Zahlungen seit mehr als 30 Tagen überfällig sind. Ist eine Überfälligkeit seit mehr als 90 Tagen überfällig, so besteht die widerlegbare Vermutung, dass ein objektiver Hinweis auf einen Kreditausfall besteht, und somit das Finanzinstrument nach Stufe 3 transferiert werden muss.

Stufe 3: Kreditausfälle über die Gesamtlaufzeit (bei Einzelbetrachtung): Bei Vorliegen objektiver Hinweise (bspw. Überfälligkeit von vertraglichen Zahlungen, Anzeichen für eine Insolvenz etc.) auf einen Wertminderungsbedarf bei Einzelbetrachtung von Vermögenswerten ist die Betrachtung der gesamten Laufzeit des Finanzinstruments maßgeblich.

Environmental, Social und Governance

Neben den einschlägigen Standards spielt das Thema Environmental, Social und Governance (ESG) eine immer wichtigere Rolle bei den Überlegungen hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen. Die DEMIRE beobachtet die Entwicklung hierbei stetig und untersucht die Auswirkungen auf die IFRS-Berichterstattung. Um künftige Auswirkungen schätzen zu können, nimmt die DEMIRE zurzeit eine Bestandsaufnahme zu den Tätigkeiten in den Bereichen ESG vor. Darüber hinaus definieren wir gerade Schritte, mit denen wir das Thema in den kommenden Jahren weiterentwickeln wollen. Daneben beschäftigen wir uns gegenwärtig intensiv mit der Erfassung der umweltbezogenen Bestandsdaten.

Sonstige Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der einzelnen Bilanzposten sowie Posten der Gewinn- und -verlustrechnung sind im Rahmen der Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung (Kapitel D.) bzw. zur Konzernbilanz (Kapitel E.) dargestellt.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102
Konzerngesamtergebnisrechnung 103
Konzernbilanz 104
Konzernkapitalflussrechnung 106
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108
Konzernanhang 110
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176
Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

Die DEMIRE hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung ihrer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde vereinbart, dass alle mit dem Eigentum der vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken des Eigentümers bei der DEMIRE verbleiben, die diese Leasingverträge demnach als Operating-Leasing-Verhältnisse einstuft. Die Einnahmen daraus werden als Mieterträge bilanziert und sind grundsätzlich frei von saisonalen Einflüssen. Eine Veräußerung bzw. ein Erwerb einer oder mehrerer großer Immobilien kann jedoch einen maßgeblichen Einfluss auf die Nettomieterträge haben. Bei den Erlösen aus Mietnebenkosten handelt es sich um umlagefähige Nebenkosten, die an die Mieter weiterbelastet werden.

Die Umsatzerlöse umfassen Mieterträge, Mietnebenkostenerlöse sowie Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften. Die reinen Mieterträge werden nach IFRS 16 bilanziert; Erlöse aus Nebenkostenumlagen sowie aus der Veräußerung von Immobilien nach IFRS 15.

Die DEMIRE erwirtschaftet Umsatzerlöse sowohl zeitraum- als auch zeitpunktbezogen aus folgenden Bereichen:

2021

in TEUR	Erlöse aus Nebenkostenumlagen	Erlöse aus der Veräußerung von IAS – 40-Immobilien
Zeitpunkt	0	104.106
Zeitraum	20.206	0
SUMME	**20.206**	**104.106**

2020

in TEUR	Erlöse aus Nebenkostenumlagen	Erlöse aus der Veräußerung von IAS-40-Immobilien
Zeitpunkt	0	88.887
Zeitraum*	21.327	0
SUMME	**21.327**	**88.887**

* Die Vorjahresangaben wurden aufgrund von Änderungen des Ausweises in der Berichtsperiode angepasst. In dieser Übersicht werden die Mieterträge nun nicht mehr ausgewiesen, da diese Erlöse gem. IFRS 16 darstellen.

Bei der Veräußerung von Immobiliengesellschaften und von Immobilien wird die Ertragsrealisierung vorgenommen, wenn

— die mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken (Besitz, Nutzen und Lasten) im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übergegangen sind,
— die DEMIRE keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsmacht über den Verkaufsgegenstand zurückbehält,
— die Höhe der Erlöse und die im Zusammenhang mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Kosten verlässlich bestimmt werden können und
— es hinreichend wahrscheinlich ist, dass der DEMIRE aus dem Verkauf ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird.

1. Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien

Mieterträge fallen im Rahmen von als Operating-Lease zu klassifizierenden Vermietungen an und werden im Zeitablauf als Mieterträge erfasst. Die durchschnittliche monatliche Miete pro qm beträgt zum Stichtag EUR 8,22 (Vorjahr: EUR 7,91). Sie berechnet sich aus dem Quotienten der monatlichen Nettokaltmiete und der vermieteten Fläche. Zum Verkauf bereits beurkundete Objekte und Projektentwicklungen werden hierbei nicht berücksichtigt. Die im Rahmen der Nebenkosten

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

abgerechneten Grundsteuern und Versicherungen stellen keine eigene Leistungsverpflichtung dar und werden entsprechend den Mieten zugerechnet. Sie werden als sonstige Bestandteile des Leasingverhältnisses gemäß IFRS 16 bilanziert. Bezogen auf die sonstigen Kosten (Gas, Strom, Wasser etc.) ist die Gesellschaft zu der Einschätzung gekommen, dass sie hier als Prinzipal agiert und weiterhin wesentliche Risiken trägt. Aus diesem Grund wird der Bruttoausweis von Umsatz und entsprechenden Kosten angewendet. Die Erlöse und sonstigen Betriebskosten werden nach IFRS 15 bilanziert, wonach die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen auf umlagefähige Betriebskosten im Jahr des Anfalls und in der Höhe als Erträge aus Nebenkostenumlagen erfasst werden, die in den umlagefähigen Betriebskosten angefallen sind.

Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von TEUR 67.181 (Vorjahr: TEUR 70.228) setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2020	2021
Nettomieten	87.509	82.325
Erträge aus Nebenkostenumlagen	21.327	20.206
Erträge aus der Vermietung von Immobilien	**108.836**	**102.531**
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 28.944	– 28.235
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 9.664	– 7.115
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	**– 38.608**	**– 35.350**
ERGEBNIS AUS DER VERMIETUNG VON IMMOBILIEN	**70.228**	**67.181**

Die Reduktion des Ergebnisses aus der Vermietung von Immobilien auf TEUR 67.181 (Vorjahr: TEUR 70.228) sowie die niedrigeren Erträge aus Nebenkostenumlagen TEUR 20.206 (Vorjahr: TEUR 21.327) resultieren im Wesentlichen aus den Abgängen der in der Berichtsperiode veräußerten Objekte in Köln, Ansbach, Regensburg, Garbsen, Barmstedt, Bad Bramstedt und Potsdam. Zudem wurden die Immobilien in Bremen, die Ende 2020 zur Veräußerung gehalten wurden, im Geschäftsjahr 2021 aufgrund von Übergang von Nutzen und Lasten als Abgänge erfasst.

Von den betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von TEUR – 28.235 (Vorjahr: TEUR – 28.944) grundsätzlich umlagefähig und kann an Mieter weiterbelastet werden. Grund für den Rückgang der umlagefähigen betrieblichen Aufwendungen sind insbesondere die Abgänge der Immobilien in dem Geschäftsjahr 2021.

Betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR – 7.115 (Vorjahr: TEUR – 9.664) sind nicht umlagefähig. Zum Rückgang tragen dabei insbesondere niedrigere Aufwendungen für Instandhaltung sowie die vorgenannten veräußerten Objekte bei.

Die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Verträgen mit Mietern stellen sich wie folgt dar:

VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN

in TEUR	31.12.2020	31.12.2021
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	4.466	2.582
SUMME VERTRAGSVERMÖGENSWERTE	**4.466**	**2.582**
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	484	1.361
SUMME VERTRAGSVERBINDLICHKEITEN	**484**	**1.361**

Vertragsvermögenswerte umfassen Nebenkostenleistungen des DEMIRE-Konzerns an den Mieter, Vertragsverbindlichkeiten beinhalten bereits geleistete Zahlungen durch den Mieter für noch ausstehende Nebenkostenleistungen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

In der Berichtsperiode wurden TEUR 237 (Vorjahr: TEUR 1.378) Wertberichtigungen auf Betriebskosten vorgenommen. Die hohen Wertberichtigungen auf Betriebskosten im Vorjahr resultieren aus den insgesamt im Jahr 2020 höheren Wertberichtigungen bedingt durch Mieter, die aufgrund der COVID-19-Pandemie in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten und hierdurch insolvent bzw. insolvenzgefährdet sind. Hierzu gehören insbesondere zwei Mieter von Hotels sowie Mieter von Handelsimmobilien.

2. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften

Der Konzern erzielte im Geschäftsjahr ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR 1.441 (Vorjahr: TEUR – 1.046). Das positive Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ist im Wesentlichen mit TEUR 1.179 aus dem Verkauf der Immobilie in Potsdam zurückzuführen. Im Vorjahr resultierte das negative Veräußerungsergebnis im Wesentlichen aus dem Verkauf der Immobilie in Eisenhüttenstadt (TEUR – 748).

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den veräußerten Liegenschaften wird auf die Angaben in den Kapiteln E.1.3 und E 3. verwiesen.

3. Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum 31. Dezember 2021 TEUR 48.777 (Vorjahr: TEUR – 22.134).

Das positive Bewertungsergebnis im Berichtsjahr ist im Wesentlichen auf erzielte Vermietungserfolge in zahlreichen Objekten, insbesondere aber auf die Vertragsabschlüsse im Logistikpark Leipzig zurückzuführen.

Durch den Abschluss des 15-Jahres-Mietvertrages mit dem namhaften Mieter Amazon wird das Niveau des Gesamtobjektes angehoben. Das Objekt generiert dadurch mehr Nutzer- und Investoreninteresse, was bereits zu zwei Interessensbekundungen von institutionellen Investoren geführt hat. Die indikativen Angebote liegen oberhalb des aktuell ermittelten Marktwertes zum Stichtag 31. Dezember 2021. Des Weiteren führt der Mietvertrag zum Leerstandsabbau, zur Erhöhung des Mietniveaus und zu einem höheren WALT. Grundsätzlich führen Vermietungserfolge zu einer Erhöhung der Ist-Mieten, einer Reduzierung der Leerstände und zur Stabilisierung der Cashflows der Bewertungsobjekte.

Der Ausbruch der Pandemie im Jahr 2020 hat und wird weiterhin viele Aspekte des täglichen Lebens und der Weltwirtschaft beeinflussen – einige Immobilienmärkte haben im Jahr 2020 eine geringere Transaktionsaktivität und Liquidität erfahren und sich im Jahr 2021 teilweise erholt. Reise-, Bewegungs- und Betriebsbeschränkungen wurden im ersten Halbjahr 2021 umgesetzt, welche zu Umsatzeinbußen im Einzelhandel, der Gastronomie und der Hotellerie geführt haben. Etwaige Mietausfälle und Reduktionen der Mietzahlungsverpflichtungen wurden in der Bewertung berücksichtigt. Allerdings gab es auch Profiteure während der Pandemie. Insbesondere der Logistikmarkt hat sich weiterhin positiv entwickelt, was sich in gestiegenen Spitzenrenditend und dem und Anstieg der Marktmieten in den Logistikregionen widerspiegelt. Des Weiteren haben sich die Büromärkte grundsätzlich als stabil erwiesen.

Die Pandemie und die Maßnahmen zur Bekämpfung von COVID-19 beeinträchtigen weiterhin die Volkswirtschaften und Immobilienmärkte weltweit. Zum Bewertungsstichtag waren die Immobilienmärkte größtenteils wieder funktionsfähig. Das Transaktionsvolumen und andere relevante Marktdaten liegen auf einem Niveau, auf dem ein ausreichendes Maß an Marktnachweisen vorhanden ist, die als Grundlage für Wertgutachten dienen.

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien basieren auf dem Bewertungsgutachten des externen unabhängigen Sachverständigen Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG mit Sitz in Frankfurt am Main. Zum Bewertungsverfahren im Detail wird auf Kapitel E.1.3 verwiesen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

4. Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Ausleihungen

Die Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Ausleihungen betragen in der Berichtsperiode TEUR 3.475 (Vorjahr: TEUR 6.150).

TEUR 316 (Vorjahr: TEUR 1.475) entfallen auf zwei Mieter von Hotels, welche aufgrund der Pandemie entweder insolvent oder insolvenzgefährdet sind. TEUR 32 hiervon betreffen Mieter von Handelsimmobilien, die ebenfalls im Zuge der COVID-19-Pandemie ein sog. Schutzschirmverfahren bzw. ein Insolvenzverfahren durchlaufen (Vorjahr: TEUR 1.958).

Zudem ist hier eine Abwertung von Stundungszinsen für eine Kaufpreisforderung in Höhe von TEUR 1.127 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten.

Des Weiteren wurden TEUR 295 (Vorjahr: TEUR 222) als erwartete Kreditverluste für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen unter der Anwendung des Expected-Credit-Loss-Modells erfasst.

Außerdem wurden im Berichtsjahr Wertminderungen für Ausleihungen gemäß IFRS 9.5 für den Expected-Credit-Loss nach dem Dreistufenmodell in Höhe von TEUR 632 berücksichtigt (Vorjahr: TEUR 0), welche der Risikostufe 1 zugeordnet sind. Für weitere Informationen zu den Bilanzierungsgrundsätzen des Expected-Credit-Loss Modells wird auf Kapitel C. ‚Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze', verwiesen.

Im Vorjahr ist eine vorzeitige Auflösung aktivierter mietfreier Zeiten für ein Warenhaus in Trier in Höhe von TEUR 1.565 enthalten.

5. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2020	2021
Versicherungsentschädigungen	350	391
Ausbuchungen von Verbindlichkeiten	93	234
Ausgleichs- und Schadensersatzzahlungen	0	180
Sonstige periodenfremde Erträge	146	103
Sachbezüge	43	38
Ertrag aus Geschäftsbesorgungsverträgen mit at-equity bilanzierten Unternehmen	0	37
Erträge aus Weiterbelastungen	0	11
Ertrag der Forderungsberichtigung des Altportfolios	496	0
Reservierungsgebühren	100	0
Erträge aus Verzugszinsen	83	0
Übrige	179	193
GESAMT	**1.490**	**1.188**

Die Versicherungsentschädigungen in Höhe von TEUR 391 beinhalten im Wesentlichen Versicherungserstattungen aufgrund von Sturm-, Wasser-, Hagel- und Schneeschäden. In den Versicherungsentschädigungen der Vorperiode sind Erstattungen aufgrund eines Sturmschadens in Höhe von TEUR 70 enthalten.

Im Berichtsjahr wurden Altverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 234 im Wesentlichen aufgrund von Verjährung ausgebucht (Vorjahr: TEUR 93).

Die Schadensersatzzahlungen beinhalten u. a. einen größeren Effekt in Höhe von TEUR 150 resultierend aus einem Vergleich eines Rechtsstreits mit einem ehemaligen Pächter.

Die sonstigen periodenfremden Erträge in Höhe von TEUR 103 resultieren im Wesentlichen aus der Ausbuchung eines Baukostenzuschusses aus dem Jahr 2017

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

sowie eines Mietanreizes. Im Vorjahr enthielt dieser Posten mit TEUR 60 die Ausbuchung einer Abgrenzung und mit TEUR 45 eine Korrektur der Umsatzsteuer aus 2018.

Des Weiteren enthielt die Vorperiode Reservierungsgebühren aus einem Vorverkaufsrecht in Höhe von TEUR 100 sowie einen Ertrag der Forderungsberichtigung des Altportfolios in Höhe von TEUR 496, dabei handelte es sich um Forderung gegenüber der MAGNAT AM GmbH, Wien, Österreich.

6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

in TEUR	2020	2021
Personalkosten	–5.861	–5.247
Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten	–1.678	–1.745
Rechts- und Beratungskosten	–2.093	–1.711
Fondsverwaltungskosten	–642	–418
EDV-Kosten	–369	–283
Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs	–305	–254
Vergütung des Aufsichtsrats	–213	–248
Werbe- und Reisekosten	–233	–229
Treuhandvergütung	–184	–225
Aufwendungen für Hauptversammlung und Aktionärsbetreuung	–83	–107
Aufwendungen für Immobiliengutachten	–157	–106
Aufwendungen für Investor Relations	–187	–90
Abschreibungen Nutzungsrechte	–78	–87
Versicherungen	–78	–85
Raumkosten	–46	–53
Personalbeschaffungskosten	–55	–39
Nicht abziehbare Vorsteuer	–445	–22
Sonstige	–661	–295
GESAMT	**–13.368**	**–11.244**

Die Personalkosten für das auf Ebene des obersten Mutterunternehmens beschäftigte Personal und der Fair Value REIT-AG werden ausschließlich innerhalb der allgemeinen Verwaltungskosten ausgewiesen.

Der Reduzierung im Vergleich zum Vorjahr resultiert vor allem aus der einem ehemaligen Vorstandsmitglied noch zustehenden Restvergütung, welche 2020 erfasst wurde. Siehe hierzu Kapitel G. 2.

Die Rechts- und Beratungskosten betreffen im Wesentlichen Steuerberatungsaufwendungen, Beratungsaufwendungen für Finanzierungen und Transaktionen sowie sonstige Rechts- und Beratungsaufwendungen. Der Rückgang der Rechts- und Beratungskosten resultiert im Wesentlichen aus der Auflösung einer Rückstellung für Beratungs- und Transaktionskosten für die Beteiligung an dem Büroobjekt Cielo. Da der Kauf im Geschäftsjahr 2020 noch schwebend war, war eine Rückstellungsbildung notwendig. Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Rückstellung entsprechend ertragswirksam aufgelöst.

Die EDV-Kosten umfassen Kosten für Software sowie laufende IT-Beratungsleistungen. Der Rückgang im Vergleich zur Vorperiode resultiert aus einmaligen Implementierungskosten, die 2020 für eine Software für das Asset- und Portfoliomanagement angefallen sind (Vorjahr: TEUR 100).

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2020	2021
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	– 629	– 701
Zuführung Rückstellung Rechtsstreitigkeiten	0	– 452
Bußgelder	0	– 298
Weiterbildungskosten, Fachliteratur	– 32	– 84
Abschreibungen	– 214	– 52
Beiträge und Mitgliedschaften	– 49	– 47
Aufwendungen für Facility-Management	– 41	– 34
Ausbuchung von Forderungen	0	– 31
Entkonsolidierungseffekte	0	– 17
Aufwendungen für vorzeitige Auflösung eines Asset-Management Agreements	– 119	0
Übrige	– 284	– 284
GESAMT	**– 1.368**	**– 2.002**

Die sonstigen periodenfremden Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Besserungsschein (TEUR 315), welche aus dem Verkauf eines Objektes in Eisenhüttenstadt resultieren, die Ausbuchung von Mietanreizen (TEUR 159) sowie einer Software (TEUR 97). In der Vorperiode waren die sonstigen periodenfremde Aufwendungen mit TEUR 493 auf eine Ausbuchung von Bewertungseffekten einer im Vorjahr ausgelaufenen Verbindlichkeit zurückzuführen.

Im Berichtsjahr wurden Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von TEUR 452 gebildet (Vorjahr: TEUR 0). Außerdem entstanden Kosten in Höhe von TEUR 298 in Zusammenhang mit Bußgeldern (Vorjahr: TEUR 0).

Die Abschreibungen in Höhe von TEUR 52 betreffen Betriebs- und Geschäftsausstattungen. Im Vorjahr (TEUR 241) wurden hier außerdem Abschreibungen auf Betriebsvorrichtungen erfasst; diese wurden im Berichtsjahr ausgebucht, was sich entsprechend im Rückgang der Abschreibungen widerspiegelt.

8. Finanzergebnis

in TEUR	2020	2021
Finanzerträge*	1.046	3.167
Finanzaufwendungen	– 19.086	– 18.331
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen*	240	1.084
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	– 3.371	– 6.972
FINANZERGEBNIS	**– 21.172**	**– 21.052**

* Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst (für weitere Details, siehe Kapitel A.1, Abschnitt „Ausweisänderungen von Vorjahresangaben“).

Die Finanzerträge in Höhe von TEUR 3.167 (Vorjahr: TEUR 1.046) stiegen im Wesentlichen aufgrund von Zinserträgen aus der Gewährung von Ausleihungen an das in der Berichtsperiode gegründete Gemeinschaftsunternehmen JV Theodor-Heuss-Allee GmbH in Höhe von EUR 25,1 Millionen sowie an den fremden Dritten RFR Immobilien 5 GmbH in Höhe von EUR 60 Millionen. Dies stellt ein verbundenes Unternehmen des Partners des Gemeinschaftsunternehmens RFR Immobilien 4 GmbH dar. Außerdem enthalten die Finanzerträge Stundungszinsen für Kaufpreisforderungen in Höhe von TEUR 431 (Vorjahr: TEUR 647) und Erträge aus Ausleihungen an einen Minderheitsgesellschafter in Höhe von TEUR 138 (Vorjahr: TEUR 183). Weiter enthalten sind Zinserträge aus einer Ausleihung an ein ausländisch verbundenes Unternehmen, welches aufgrund von geringer Wesentlichkeit nicht konsolidiert wurde, in Höhe von TEUR 141 (Vorjahr: TEUR 141) sowie Zinserträge aus einem Wertpapier in Höhe von TEUR 213 (Vorjahr: TEUR 0).

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Der Rückgang der Finanzaufwendungen um TEUR 755 auf TEUR 18.331 (Vorjahr: TEUR 19.086) ist auf verschiedene Effekte zurückzuführen. Im Wesentlichen enthielt das Vorjahr einmalige Kosten im Rahmen einer neuen Finanzierung in Höhe von TEUR 1.149; im Berichtsjahr sind keine dieser Kosten angefallen. Leicht gegenläufig wirken dabei die erhöhten Zinsaufwendungen aus Neuaufnahmen von Darlehen.

Die Gewinne aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 1.084 (Vorjahr: TEUR 240) werden ab diesem Geschäftsjahr aus Wesentlichkeitsgründen gesondert ausgewiesen. Sie betreffen die Beteiligungsgewinne des Geschäftsjahres an der DEMIRE Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, Düsseldorf, der G + Q Effizienz GmbH, Berlin, sowie der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main.

In den Finanzaufwendungen ist ein Nominalzinsaufwand in Höhe von TEUR 15.188 (Vorjahr: TEUR 15.060) enthalten. Aus der Effektivzinsmethode ergibt sich ein Aufwand von TEUR 2.394 (Vorjahr: TEUR 2.244).

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR – 6.972 (Vorjahr: TEUR – 3.371) betreffen Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, welche gemäß IAS 32 als Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Anstieg gegenüber der Vergleichsperiode resultiert im Wesentlichen aus positiven Bewertungsergebnissen der Immobilien dieser Tochtergesellschaften sowie geringeren Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

9. Ertragsteuern

Der ausgewiesene Ertragsteueraufwand (-) und -ertrag (+) setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2020	2021
Tatsächlicher Steueraufwand	– 712	– 6.663
Latenter Steueraufwand (Steuerertrag)	3.397	– 12.564
SUMME ERTRAGSTEUERN	**2.685**	**– 19.227**

Der tatsächliche Steueraufwand in Höhe von TEUR – 6.663 (Vorjahr: TEUR – 712) beinhaltet den Körperschaft- und die Gewerbesteueraufwand und betrifft vollständig Deutschland. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Veräußerungsgewinnen in der Berichtsperiode.

Der latente Steueraufwand in Höhe von TEUR – 12.564 (Vorjahr: TEUR 3.397) setzt sich zusammen aus latenten Steueraufwendungen in Höhe von TEUR – 15.128 (Vorjahr: TEUR – 819) und latenten Steuererträgen in Höhe von TEUR 2.564 (Vorjahr: TEUR 4.215). Die latenten Steueraufwendungen resultieren im Wesentlichen aus temporären Differenzen im Zusammenhang mit der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemäß IAS 40 und IFRS 13. Der Anstieg des latenten Steueraufwands resultiert im Wesentlichen aus der Aufwertung der Immobilien sowie aus der Änderung nicht berücksichtigungsfähiger latenter Steuern aufgrund eines ergebnisneutralen erstmaligen Ansatzes von Vermögenswerten in der Vergangenheit („Initiale Differenz“).

Zum Bilanzstichtag bestehen für in den Konzernabschluss einbezogene Beteiligungsunternehmen insgesamt noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 61.234 (Vorjahr: TEUR 63.076). Im DEMIRE-Konzern werden latente Steuern auf Verlustvorträge auf Ebene der gleichen Steuersubjekte nur in dem Umfang aktiviert, in dem auch latente Steuerschulden vorhanden sind.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

STEUERLICHE ÜBERLEITUNGSRECHNUNG

Die steuerliche Überleitungsrechnung zwischen dem theoretischen und dem tatsächlichen Steueraufwand wird auf der Grundlage des Konzernsteuersatzes von 29,13 % (Vorjahr: 28,78 %) dargestellt. Dieser Konzernsteuersatz beinhaltet 15 % Körperschaftsteuersatz, 5,5 % Solidaritätszuschlag und 13,30 % Gewerbesteuersatz (Hebesatz für Langen: 380 %; Steuermesszahl: 3,5 %). Für die Berechnung der latenten Steuern der inländischen Immobiliengesellschaften wird ein Steuersatz von 15,83 % zugrunde gelegt. Diese Gesellschaften erzielen ihr Ergebnis ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens. Aufgrund der Möglichkeit, den Gewerbeertrag um das Ergebnis aus der Verwaltung eigenen Grundbesitzes zu kürzen, kommt in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag zur Anwendung.

in TEUR	2020	2021
Ergebnis vor Steuern	**6.482**	**80.814**
Konzernsteuersatz (in %)	**28,78**	**29,13**
Erwarteter Steueraufwand	**1.866**	**23.537**
Gewerbesteuereffekte	–309	– 7.483
Steuereffekte aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben und ähnlichen Posten*	27	123
Initiale Differenz	0	8.821
Steuereffekte aus Anpassung Verlustvorträge	0	– 2.304
Steuereffekte aus steuerfreien Einnahmen	– 1.843	– 1.926
Latente Steuer Vorjahr*	– 2.540	– 799
Tatsächliche Steuer Vorjahr*	57	– 999
Sonstige*	57	257
Tatsächlicher Steueraufwand (+)/Steuerertrag (-)*	**– 2.685**	**19.227**

* Die Vorjahresangaben wurden aufgrund von Änderungen des Ausweises in der Berichtsperiode angepasst. Zur Darstellung weiterer Details und Reduktion der Position „Sonstige“ wurden neue Erläuterungskategorien aufgenommen.

Gemäß IAS 12 sind latente Steuerschulden auch auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem in der Konzernbilanz anteiligen Eigenkapital einer Tochtergesellschaft und dem Beteiligungsbuchwert für die Tochtergesellschaft in der Steuerbilanz der Muttergesellschaft zu bilden („Outside Basis Differences“), wenn mit deren Realisierung zu rechnen ist. Ursächlich für diese Unterschiedsbeträge sind im Wesentlichen thesaurierte Gewinne in- und ausländischer Tochtergesellschaften.

Der Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen und ähnlichen Posten Betriebsausgaben in der Vorjahresperiode resultiert überwiegend aus der Bildung der steuerlichen §-6b-Rücklage. Die steuerfreien Einnahmen resultieren im Wesentlichen aus den Gewinnausschüttungen. Der Überleitungsposten „Initiale Differenz“ beruht auf einer Anpassung nicht berücksichtigungsfähiger latenter Steuern aufgrund eines ergebnisneutralen erstmaligen Ansatzes von Vermögenswerten in der Vergangenheit.

Die DEMIRE hat für aufgelaufene Ergebnisse der Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 14.943 (Vorjahr: TEUR 10.854) keine passiven latenten Steuern gebildet, da diese Gewinne auf unbestimmte Zeit reinvestiert werden sollen.

Eine Berücksichtigung latenter Steuern auf „Outside Basis Differences“ als temporäre Differenz bedeutet, dass künftige Steuerwirkungen zum Zeitpunkt der Gewinnentstehung auszuweisen sind, selbst wenn eine Ausschüttung der Gewinne an das Mutterunternehmen und eine damit verbundene Besteuerung beim Mutterunternehmen erst in zukünftigen Perioden erfolgen. Die Gesellschaft kann den Zeitpunkt der Ausschüttungen von Tochtergesellschaften bzw. von Thesaurierungen mit Ausnahme der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main, selbst bestimmen. Eine Ausschüttung von den Tochtergesellschaften ist mit Ausnahme der gesetzlichen Pflichtausschüttungen aus der Fair Value REIT-AG weder geplant noch abzusehen. Daher wird von einem Ansatz von latenten Steuern auf „Outside Basis Differences“, mit Ausnahme der Fair Value REIT sowie der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main, und die G+Q Effizienz GmbH, Berlin, abgesehen. Der Ansatz von latenten Steuerschulden im Zusammenhang mit „Outside Basis Differences“ auf Ebene der Fair Value REIT beläuft sich zum 31. Dezember 2021 auf TEUR 21.136 (Vorjahr: TEUR 20.392) sowie in Bezug auf JV Theodor-Heuss-Allee

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 0) und die G+Q Effizienz GmbH, Berlin, in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 0).

Bezüglich der sonstigen Angaben zu latenten Steueransprüchen und Steuerschulden wird auf Kapitel E.5.1 verwiesen.

10. Ergebnis je Aktie

ERGEBNIS JE AKTIE

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich durch Division des den Anteilseignern der DEMIRE AG zuzurechnenden Anteils am Periodengewinn durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien, die sich während des Jahres im Umlauf befindet. Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich durch die Korrektur des Periodenergebnisses und der Anzahl der ausstehenden Aktien aufgrund der Annahme, dass wandelbare Instrumente umgewandelt und Optionen im Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen ausgeübt werden.

in TEUR	2020	2021
Periodenergebnis	**9.167**	**61.587**
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	8.503	58.499
Anzahl der Aktien (in Tsd.)		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	105.772	105.513
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	106.775	105.513
Auswirkungen der Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen sowie dem Bezug aus dem Aktienoptionsprogramm 2015	510	510
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	107.285	106.023
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,08	0,55
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,08	0,55

Im Januar 2021 wurden insgesamt 259.729 Aktien im Rahmen eines öffentlichen Aktienrückkaufs zurückerworben. Im Vorjahr wurden 1.999.999 eigene Aktien zurückgekauft. Zusätzlich wurden 5.000 Aktien von der MAGNAT AM GmbH, Wien (Österreich), erworben. Weitere Erläuterungen sind im Kapitel E.4. Eigenkapital ersichtlich.

Inhaber aus dem Aktienoptionsprogramm 2015 sind zum Bezug von 510.000 Aktien berechtigt (Vorjahr: 510.000 Aktien).

Das Ergebnis je Aktie ist gegenüber dem Vorjahr vor allem aufgrund der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gestiegen.

11. Personalkosten

in TEUR	2020	2021
Gehälter	–5.417	–4.746
Gesetzliche Sozialaufwendungen	–444	–501
GESAMT	**–5.861**	**–5.247**

Die Personalkosten in Höhe von TEUR 5.247 (Vorjahr: TEUR 5.861) werden grundsätzlich innerhalb der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen ausgewiesen und entfallen im Wesentlichen auf die DEMIRE AG (TEUR 4.960; Vorjahr: TEUR 5.567) und die FVR AG (TEUR 287; Vorjahr: TEUR 291). Von den gesetzlichen Sozialaufwendungen entfällt rund die Hälfte auf Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert vor allem aus der einem ehemaliges Vorstandsmitglied eventuell noch zustehenden Restvergütung. Siehe hierzu Kapitel G. 2.

Im Geschäftsjahr sowie im Vorjahr sind keine Erträge aus der Auflösung von Personalrückstellungen angefallen.

Des Weiteren sind in den Personalkosten Aufwendungen aus dem virtuellen Aktienoptionsprogramm 2019 in Höhe von TEUR 401 enthalten (Vorjahr: TEUR 67). Weitere Erläuterungen betreffend Aktienoptionsprogramme sind im Kapitel G. 3.B dargestellt.

E. Erläuterung zur Konzernbilanz

1. Langfristige Vermögenswerte

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist dem Anlagenspiegel (Anlage 3) zu entnehmen.

1.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Einzeln erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz mit ihren Anschaffungskosten bewertet. Nach dem erstmaligen Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei bis fünf Jahren linear abgeschrieben und im Falle von relevanten Anhaltspunkten auf mögliche Wertminderungen untersucht. Wertminderungen immaterieller Vermögenswerte werden erfolgswirksam erfasst.

Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer werden nicht planmäßig abgeschrieben. Bei diesen Vermögenswerten wird mindestens einmal jährlich entweder auf Basis des einzelnen Vermögenswerts oder auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt. Zusätzlich erfolgt ein Werthaltigkeitstest, wenn wertmindernde Ereignisse eingetreten sind.

Immaterielle Vermögenswerte werden auf eine Wertminderung hin überprüft, wenn Sachverhalte oder Änderungen der Umstände darauf hindeuten, dass der Buchwert eines Vermögenswerts nicht erzielbar sein könnte. Sobald der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt, wird eine Wertminderung erfolgswirksam erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich der Kosten der Veräußerung und des Nutzungswerts. . Der beizulegende Zeitwert abzüglich Kosten der Veräußerung ist der Betrag, der durch den Verkauf eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit in einer Transaktion zu Marktbedingungen zwischen sachverständigen, vertragswilligen Parteien nach Abzug der Veräußerungskosten erzielt werden könnte.

Eine Wertaufholung auf einmal wertgeminderte Vermögenswerte wird vorgenommen, wenn der Grund für die vormals erfasste Wertminderung entfallen ist. Hiervon ausgenommen sind Geschäfts- oder Firmenwerte, für die nach IFRS ein generelles Wertaufholungsverbot existiert.

1.1.1 Geschäfts- oder Firmenwert

Ein Geschäfts- oder Firmenwert wird beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der Summe aus der übertragenen Gegenleistung, dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile und der gegebenenfalls früher gehaltenen Anteile über die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden des Konzerns bemessen. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Zum Zwecke des Wertminderungstests wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Geschäfts- oder Firmenwert ab dem Erwerbszeitpunkt den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns zugeordnet, die vom Unternehmenszusammenschluss den Erwartungen zufolge profitieren werden.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden regelmäßig einem mindestens einmal jährlich durchzuführenden Werthaltigkeitstest unterzogen. Die Ermittlung des erzielbaren Betrags erfordert Annahmen und Schätzungen in Bezug auf die zukünftige Ertragsentwicklung und die nachhaltige Wachstumsrate der zahlungsmittelgenerierenden Einheit oder Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde.

Der im Rahmen der Erstkonsolidierung der Fair Value REIT-AG zum 31. Dezember 2015 entstandene Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 6.783 wurde der zahlungsmittelgenerierenden Einheit bzw. Cash Generating Unit (CGU) Fair Value REIT zugeordnet.

Der Konzern führte die jährliche Prüfung auf Wertminderung zum 31. Dezember 2021 durch. Der erzielbare Betrag der Fair Value REIT wurde auf Basis der Berechnung eines Nutzungswerts unter Verwendung von Cashflowprognosen ermittelt, die auf vom Management für einen Zeitraum von fünf Jahren genehmigten Finanzplänen basieren. Den Planungen des Managements liegen Erfahrungswerte der Vergangenheit sowie bestmögliche Einschätzungen über die künftige Entwicklung zugrunde. Der für die Cashflowprognosen verwendete Abzinsungssatz (WACC) beträgt 3,13 % (Vorjahr: 3,37 %). Für nach dem Zeitraum von drei Jahren anfallende Cashflows wurde der Mittelwert aus den letzten drei Detailplanungsperioden 2024 bis 2026 zugrunde gelegt. Der hierbei zugrunde liegende Zins zur Bestimmung der Wachstumsrate beträgt 0,4 % (Vorjahr: 0,4 %). Der so ermittelte erzielbare Betrag auf Basis des Nutzungswerts wurde anschließend dem Buchwert der CGU gegenübergestellt, um dessen Werthaltigkeit zu beurteilen. Infolge dieser Analyse identifizierte das Management einen positiven Spielraum („Headroom“) zwischen dem Nutzungswert und dem zu testenden Buchwert der CGU. Dementsprechend hat die DEMIRE zum 31. Dezember 2021 keinen Wertminderungsbedarf festgestellt.

Wesentliche Grundannahmen für die Berechnung des Nutzungswerts und die Sensitivitätsanalyse zu den getroffenen Annahmen:

Cashflows aus der Vermietung – Die CGU Fair Value REIT konzentriert sich auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Dabei investiert die Fair Value REIT sowohl direkt in Immobilien als auch indirekt über die Beteiligung an immobilienhaltende Personengesellschaften. Dementsprechend wurden Cashflows für den Direktbesitz und die Tochterunternehmen geplant. Dabei wurden die Mieterträge und die Vermietungskosten aus kontrahierten Mietverträgen abgeleitet bzw. aufgrund von mietflächenspezifischen Annahmen für die Wahrscheinlichkeit von Vertragsverlängerungen und Leerstandszeiten getroffen. Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen basieren größtenteils auf konkret geplanten Maßnahmen, ansonsten auf pauschal angesetzten Erfahrungswerten. Die Betriebskosten der Immobilien wurden auf Basis der Vorjahreswerte indexiert fortgeschrieben.

Die Cashflows aus der Vermietung könnten aufgrund von Mietminderungen, Mietausfällen oder steigendem Leerstand sinken. Überdies könnte eine Reduktion des Immobilienbestands zu einem Rückgang der Cashflows führen. Bei einem Rückgang der Cashflows um 10 % würde sich zum 31. Dezember 2021 ein Wertminderungsbedarf ergeben, der über den Buchwert des Goodwills hinausgeht. Hieraus würde eine Vollabschreibung resultieren. Eine Wertminderung tritt bei einer Reduzierung der Cashflows um 6,2 % ein. Im Vorjahr hätte der Rückgang der Cashflows um 10 % zu keinem Wertminderungsbedarf geführt.

Abzinsungssatz: Zur Diskontierung der Free Cashflows wird ein gewichteter durchschnittlicher Kapitalkostensatz herangezogen, der den Verzinsungs- bzw. Renditeerwartungen des Kapitalmarkts für die Überlassung von Fremd- und Eigenkapital gegenüber bestandshaltenden Immobiliengesellschaften, abgeleitet auf Basis einer Gruppe von Vergleichsunternehmen, widerspiegelt. Das segmentspezifische Risiko wurde durch die Anwendung individueller Betafaktoren ermittelt. Die Betafaktoren wurden auf der Grundlage öffentlich zugänglicher Marktdaten ermittelt. Bei einem Anstieg des Abzinsungssatzes um 50 Basispunkte würde sich zum 31. Dezember 2021 ein Wertminderungsbedarf ergeben, der über den Buchwert des Goodwills hinausgeht. Hieraus würde eine Vollabschreibung resultieren. Eine Wertminderung tritt bei Erhöhung des Abzinsungssatzes um 22 Basispunkte ein. Im Vorjahr hätte

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102
Konzerngesamtergebnisrechnung 103
Konzernbilanz 104
Konzernkapitalflussrechnung 106
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108
Konzernanhang 110
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176
Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

der Anstieg des Abzinsungssatzes um 50 Basispunkte zu keinem Wertminderungsbedarf geführt. Bei einem Rückgang der Wachstumsrate um 50 Basispunkte würde sich zum 31. Dezember 2021 ein Wertminderungsbedarf ergeben, der über den Buchwert des Goodwills hinausgeht. Eine Wertminderung tritt bei Erhöhung der Wachstumsrate um 25 Basispunkte ein. Im Vorjahr hätte der Anstieg der Wachstumsrate um 50 Basispunkte zu keinem Wertminderungsbedarf geführt.

1.1.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Im Berichtsjahr wurden die sonstigen immateriellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 97 abgeschrieben (Vorjahr: TEUR 1). Diese beinhalteten im Wesentlichen Computersoftware, welche im Rahmen der PPA der FVR AG entstanden und nicht mehr aktuell sind. Diese Abschreibung wird in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Die Abschreibung aus dem Vorjahr in Höhe von TEUR 1 wurde auch innerhalb dieser Position ausgewiesen.

1.2 SACHANLAGEN

Die Sachanlagen beinhalten die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Diese ist zu historischen Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen, bilanziert. Die historischen Anschaffungskosten umfassen Aufwendungen, die direkt dem Erwerb der Betriebs- und Geschäftsausstattung zugeordnet werden können. Die lineare Abschreibung erfolgt auf Basis einer Nutzungsdauer von drei bis 15 Jahren. Die Beträge der Abschreibungen in Höhe von TEUR 139 (Vorjahr: TEUR 119) werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den Verwaltungskosten als Abschreibungen von Nutzungsrechten sowie unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

1.3 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden die Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. von Wertsteigerungen und nicht zur Eigennutzung oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden sowie die Nutzungsrechte für Erbbauverhältnisse und generelle Dauernutzungsrechte. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum Zugangszeitpunkt mit den Anschaffungskosten, einschließlich Anschaffungsnebenkosten, angesetzt. Im Rahmen der Folgebewertung werden diese entsprechend dem in IAS 40 vorgesehenen Wahlrecht zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei Änderungen der beizulegenden Zeitwerte generell erfolgswirksam erfasst werden. Vorauszahlungen auf Immobilienkäufe werden als geleistete Anzahlung innerhalb der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Bewertung der Immobilien

Bei der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellten Leerstandsquoten, deren Veränderungen im Planungshorizont sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz wesentliche Bewertungsparameter und Annahmen dar. Die Wertermittlung erfolgt dabei von einem externen unabhängigen Gutachter im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), den International Standards of Valuation of Real Estate for Investment Purposes („International Valuation Standards“) und den RICS Valutation Global Standards 2020 („Red Book“, Stand Juli 2020) der Royal Institution of Chartered Surveyors.

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der DEMIRE werden nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren ermittelt.

Das Discounted-Cashflow-Verfahren stellt die Grundlage der dynamischen Investitionsrechenarten dar und dient der Berechnung des Kapitalwerts zukünftig erwarteter, zeitlich versetzter, unterschiedlich hoher Zahlungsströme. Dabei werden, nach Identifikation aller wertrelevanten Faktoren, die zukünftig erwarteten wie auch teilweise prognosegebundenen Zahlungsströme periodengerecht aufsummiert. Das Ergebnis der erfassten Ein- und Auszahlungen wird mithilfe der Zinsrechnung mit dem Diskontierungszinssatz auf einen fixen Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) abgezinst. Im Gegensatz zum deutschen Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) werden die Zahlungsströme während des Betrachtungszeitraums jedoch explizit quantifiziert und nicht als Rentenzahlung dargestellt. Da aufgrund der Diskontierung die Einflussnahme zukünftiger

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Zahlungsströme abnimmt, wie auch die Prognoseunsicherheit über den Betrachtungszeitraum zunimmt, wird üblicherweise bei immobilienwirtschaftlichen Investitionsüberlegungen nach einem Zehn-Jahres-Zeitraum (Detailbetrachtungszeitraum) der stabilisierte Nettoreinertrag kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz) und auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert.

Diese Bewertungsparameter reflektieren die marktübliche Erwartungshaltung sowie die Fortschreibung von analysierten Vergangenheitswerten der zu bewertenden oder einer bzw. mehrerer vergleichbarer Liegenschaften.

Die Bewertungsparameter werden im Rahmen der Marktwertermittlung durch den Gutachter nach bestem Ermessen eingeschätzt und können in zwei Gruppen unterteilt werden:

Die objektspezifischen Bewertungsparameter beinhalten zum Beispiel Mietansätze für Erst- wie auch Folgevermietungen, Verlängerungswahrscheinlichkeiten der bestehenden Mietverträge, Leerstandszeiten und Leerstandskosten, nicht umlegbare Nebenkosten und zu erwartende Kapitalausgaben des Eigentümers, Ausbau- wie auch Vermietungskosten für Erst- und Folgevermietungen.

Zu den gesamtwirtschaftlichen Faktoren gehören insbesondere die Markt- und Mietpreisentwicklung innerhalb des Detailbetrachtungszeitraums und die im Berechnungsmodell unterstellte Inflationserwartung. Um die Angabeanforderungen über die beizulegenden Zeitwerte zu erfüllen, hat die DEMIRE-Gruppe von Vermögenswerten und Schulden auf der Grundlage ihrer Art, ihrer Merkmale und ihrer Risiken sowie der Stufen der oben erläuterten Fair-Value-Hierarchie festgelegt.

Das Management des Konzerns ist wesentlich in den mindestens einmal im Geschäftsjahr stattfindenden Prozess der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien involviert und überwacht diesen. Dabei werden die durch den unabhängigen Gutachter zur Verfügung gestellten Ergebnisse im Rahmen einer ersten Durchsicht plausibilisiert und mit den Werten der Vorjahre verglichen. Darüber hinaus werden die Bewertungsergebnisse den eigenen im Rahmen der Risikofrüherkennung aufgestellten Annahmen gegenübergestellt und entsprechende Abweichungen und mögliche Hintergründe mit dem Gutachter diskutiert. Die Entwicklung des Portfolios wird zudem im Rahmen von regelmäßigen Durchsprachen dem Aufsichtsrat erläutert, und die Wertentwicklungen des Immobilienportfolios werden somit kontinuierlich überwacht.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte ist von der Bewertung der zugrundeliegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) abhängig, die der Anlage 1 entnommen werden können.

Die sich hieraus ergebenden Wertänderungen (Bewertungsgewinne und -verluste) resultieren insbesondere aus der Anpassung der Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze.

Auch bei einer Sensitivitätsanalyse der bedeutenden nicht beobachtbaren Inputparameter ergeben sich Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Dabei würde ein wesentlicher Anstieg der Instandhaltungskosten und des Leerstands bei unveränderten Annahmen bezüglich der verbleibenden Inputparameter zu einem geringeren beizulegenden Zeitwert der Immobilien führen. Die Sensitivitätsanalyse ist Anlage 2 zu entnehmen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Die Zeitwerte haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

in TEUR	2021	Büro	Handel	Logistik	Sonstiges
Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn	**1.426.291**	**902.810**	**376.511**	**76.000**	**70.970**
Zugänge Immobilien	28.508	8.292	12.916	5.057	2.243
Abgänge	– 70.480	– 64.739	– 150	0	– 5.591
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	83.230	15.804	4.524	60.543	2.358
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	– 34.453	– 18.210	– 16.243	0	0
Zeitwert per Geschäftsjahresende	**1.433.096**	**843.956**	**377.559**	**141.600**	**69.980**

in TEUR	2020	Büro	Handel	Logistik	Sonstiges
Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn	**1.493.912**	**968.451**	**420.609**	**71.200**	**33.652**
Zugänge Immobilien	56.447	12.687	753	257	42.750
Abgänge	– 71.120	– 43.135	– 27.985	0	0
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	– 31.000	– 31.000	0	0	0
Umgliederungen aus zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0	0	0	0
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	17.477	11.429	905	4.543	600
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	– 39.425	– 15.621	– 17.771	0	– 6.033
Zeitwert per Geschäftsjahresende	**1.426.291**	**902.811**	**376.511**	**76.000**	**70.970**

Die Zugänge in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit insgesamt TEUR 28.508 setzen sich im Wesentlichen aus Aktivierungen für laufende Investitionen in Höhe von TEUR 18.873, aus aktivierter Grunderwerbssteuer in Höhe von TEUR 745 und aus Vertragsänderungen eines Erbbaurechts in Höhe von TEUR 7.410 zusammen.

Die Zugänge im Vorjahr setzten sich im Wesentlichen aus dem restlichen Kaufpreis des im Geschäftsjahr 2019 erworbenen Hotels in Frankfurt am Main mit TEUR 42.683 sowie Aktivierungen für laufende Investitionen mit TEUR 13.366 zusammen.

In der Berichtsperiode kam es zu Abgängen in Höhe von TEUR 70.480. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um Objekte in Regensburg, Ansbach, Potsdam, Köln, Barmstedt, Bad Bramstedt und Garbsen. Bei den Gewerbeimmobilien in Bremen,

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

welche zum 31. Dezember 2020 mit TEUR 31.000 zur Veräußerung gehalten wurden, fand im Geschäftsjahr 2021 der Übergang von Nutzen und Lasten statt.

In der Vergleichsperiode kam es zu Abgängen in Höhe von TEUR 71.120. Es handelte sich hierbei hauptsächlich um Objekte in Eisenhüttenstadt, Worms, Koblenz, Bremen sowie Unterschleißheim.

Erläuterungen zu den unrealisierten Gewinnen und Verlusten aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert sind im Kapitel D.3 dargestellt.

Die Zeitwerte der aktivierten Erbbau- und Nutzungsrechte, welche unter als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen werden, haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Handel	2021
Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn	**15.791**	**15.791**
Zugänge aus Verlängerung der Vertragslaufzeit (Laufzeit, Zins)	7.410	7.410
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	0	0
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	–2.781	–2.781
Zeitwert per Geschäftsjahresende	**20.419**	**20.419**

Des Weiteren besitzt die DEMIRE für eine in Ulm befindliche Immobilie, welche in „als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ ausgewiesen wird, ein Nutzungsrecht für eine Tiefgarage. Der beizulegende Zeitwert des Dauernutzungsrechts zum 31. Dezember 2021 beträgt TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0).

Für weitere Informationen im Zusammenhang der Bilanzierung der Erbbau- und Nutzungsrechte wird auf das Kapitel 7.2 verwiesen.

1.4 ANTEILE AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

Die Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen belaufen sich auf TEUR 1.025 (Vorjahr: TEUR 596). Darin enthalten ist die Beteiligung an dem im Berichtsjahr gegründeten Gemeinschaftsunternehmen JV Theodor-Heuss-Allee GmbH in Höhe von TEUR 510 (Vorjahr: TEUR 0), die Beteiligung an der G+Q Effizienz GmbH, Berlin, in Höhe von TEUR 262 (Vorjahr: TEUR 345), mit einem übernommenen Gewinn von TEUR 153 und die DEMIRE Assekuranz GmbH & Co. KG, Düsseldorf, in Höhe von TEUR 253 (Vorjahr: TEUR 250) mit einem übernommenen Jahresgewinn von TEUR 95 (Vorjahr: TEUR 86).

1.5 AUSLEIHUNGEN AN AT-EQUITY BILANZIERTE UNTERNEHMEN

Der Anstieg an Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen mit TEUR 26.505 ist im Wesentlichen auf eine unbesicherte Ausleihung (TEUR 25.150) der DEMIRE AG an das in der Berichtsperiode gegründete Gemeinschaftsunternehmen für den Erwerb des Erbbaurechts der Büroimmobilie Cielo, Theodor-Heuss-Allee in Frankfurt am Main, zurückzuführen. Außerdem ist in dieser Position eine weitere unbesicherte Ausleihung der DEMIRE Holding XIII GmbH an die JV Theodor-Heuss-Allee GmbH in Höhe von TEUR 1.542 enthalten (Vorjahr: TEUR 0), welche aufgrund geringer Wesentlichkeit nicht dem Expected Credit Loss Modell unterzogen wurde.

Im Berichtsjahr wurden Wertminderungen gemäß IFRS 9.5 für den Expected-Credit-Loss nach dem Dreistufenmodell in Höhe von TEUR 187 berücksichtigt (Vorjahr: TEUR 0), welche der Risikostufe 1 zugeordnet sind. Diese werden im GuV Posten Wertminderungen auf Forderungen ausgewiesen. Für weitere Informationen zu den Bilanzierungsgrundsätzen des Expected-Credit-Loss Modells wird auf Kapitel C. ‚Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze‘ verwiesen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wertminderungen auf Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen:

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

in TEUR	2020	2021
Stand 01.01.	**0**	**0**
Zugänge	0	187
Verbrauch	0	0
Auflösung	0	0
Stand 31.12.	**0**	**187**

1.6. AUSLEIHUNGEN UND FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Ausleihungen und finanziellen Vermögenswerte belaufen sich auf TEUR 64.264 (Vorjahr: TEUR 7.563).

Finanzielle Vermögenswerte werden zum Erfüllungstag entsprechend den Kategorien des IFRS 9 klassifiziert und bilanziert. Weitere Erläuterungen finden sich im Kapitel C.

Der Buchwert der Ausleihungen beläuft sich auf TEUR 58.911 und beinhaltet eine neue Ausleihung an Dritte in Höhe des Nominalwerts von EUR 60 Millionen, das an die RFR Immobilien 5 GmbH ausgegeben wurde. Dies stellt ein verbundenes Unternehmen des Partners des Gemeinschaftsunternehmens RFR 4 Immobilien GmbH dar. Die Abweichung zwischen Buch- und Nominalwert resultiert zum einen aus dem erfassten Expected-Credit-Loss nach dem Dreistufenmodell in Höhe von TEUR 445 und zum anderen aus der Verrechnung von Zinserträgen in Höhe von TEUR 643, die nach IFRS 9 linear verteilt werden.

Die langfristig finanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 5.353 umfassen langfristige Darlehensforderungen an die Taurecon Real Estate Consulting GmbH, Berlin, in Höhe von TEUR 1.830 (Vorjahr: TEUR 1.925), an die Taurecon Beteiligungs GmbH in Höhe von TEUR 2.140 (Vorjahr: TEUR 2.140) sowie an LKS Beteiligungsgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 1.383 (Vorjahr: TEUR 1.383).

Im Vorjahr umfassten die finanziellen Vermögenswerte außerdem ein Wertpapier in Höhe von EUR 1,5 Millionen, welches im Geschäftsjahr 2020 zurückbezahlt wurde, sowie eine Forderung aus Kaufpreisanpassung für das veräußerte Objekt in Eisenhüttenstadt in Höhe von TEUR 615. Diese Forderung wird nun als kurzfristig klassifiziert. Aufgrund geringer Wesentlichkeit wurde auf die Bildung von Wertminderungen für die sonstigen finanziellen Vermögenswerte verzichtet.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wertminderungen auf Ausleihungen an Dritte:

in TEUR	2020	2021
Stand 01.01.	**0**	**0**
Zugänge	0	446
Verbrauch	0	0
Auflösung	0	0
Stand 31.12.	**0**	**446**

1.7 SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen Vermögenswerte belaufen sich auf TEUR 11.917 (Vorjahr: TEUR 9.492) und beinhalten unter anderem die aktivierten Mietanreize in Höhe von TEUR 2.319 (Vorjahr: TEUR 1.935) sowie die Abgrenzung von mietfreien Zeiten aus den Leasingverträgen des Warenhausportfolios in Höhe von TEUR 5.327 (Vorjahr: TEUR 5.295). Die sonstigen Vermögenswerte umfassen zudem FF&E-Zuschüsse in Höhe von TEUR 4.271 (Vorjahr: TEUR 0).

FF&E (Furniture, Fixtures and Equipment) haben als bewegliche Möbel, Vorrichtungen oder andere Ausrüstung keine permanente Verbindung zur Immobilie. Es gibt aber auch Hotelinventar, dass zum FF&E Hotel gehört und mit dem Objekt fest verbunden ist und zwar, wenn dies für den Hotelbetrieb unabdingbar ist wie bspw. in der Küche die Abluftreinigung.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

2. Kurzfristige Vermögenswerte

2.1 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

Die Zusammensetzung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte zum 31. Dezember 2021 ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

in TEUR	31.12.2020 Brutto	Wertberichtigung	31.12.2020 Netto	31.12.2021 Brutto	Wertberichtigung	31.12.2021 Netto
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.353	3.996	2.357	11.484	5.352	6.132
Forderungen aus Betriebskosten	6.367	1.378	4.989	2.776	237	2.539
Zwischensumme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	**12.720**	**5.374**	**7.346**	**14.260**	**5.589**	**8.671**
Mietanreize*	1.564	0	1.564	1.373	0	1.373
Forderungen aus der Abwicklung der Umsatzsteuern	593	0	593	1.495	0	1.495
Sonstige Vermögenswerte*	1.084	0	1.084	323	0	323
Zwischensumme sonstige Vermögenswerte*	**3.241**	**0**	**3.241**	**3.191**	**0**	**3.191**
GESAMT*	**15.961**	**5.374**	**10.587**	**17.451**	**5.589**	**11.862**

* Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst (für weitere Details, siehe Kapitel A.1, Abschnitt „Ausweisänderungen von Vorjahresangaben“).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten hauptsächlich Forderungen gegenüber Mietern und setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Mietforderungen des abgelaufenen Geschäftsjahres, der Weiterbelastung von Nebenkosten abzüglich getätigter Vorauszahlungen sowie der Weiterbelastung von Instandhaltungskosten.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Die Bruttoforderungen betragen zum Bilanzstichtag TEUR 14.260 (Vorjahr: TEUR 12.720). Im Geschäftsjahr wurden Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 in Höhe von TEUR 5.589 (Vorjahr: TEUR 5.374) berücksichtigt. Die Aufwendungen aus der Dotierung der Wertberichtigungen werden im Posten Wertminderungen von Forderungen ausgewiesen.

Die sonstigen Vermögenswerte belaufen sich auf TEUR 3.191 (Vorjahr: TEUR 3.241).

Die Forderungen der Vergleichsperiode aus der Veräußerung der Beteiligung an der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KG (TEUR 9.196) und die sonstigen Kaufpreisforderungen (TEUR 402) wurden nun als sonstige finanzielle Vermögenswerte in Abschnitt 2.2 ausgewiesen.

ÜBERLEITUNG WERTBERICHTIGUNGEN

in TEUR	
Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 31. Dezember 2020	**5.374**
Ergebniswirksame Erhöhung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	4.978
Inanspruchnahme von Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	2.405
Ergebniswirksame Minderung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	2.358
Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 31. Dezember 2021	**5.589**

Der wesentliche Anstieg der Wertberichtigungen im Vorjahr war zum einen mit TEUR 1.958 auf Mieter von Handelsimmobilien, die im Zuge der COVID-19-Pandemie ein sog. Schutzschirmverfahren bzw. ein Insolvenzverfahren durchlaufen, zurückzuführen. Die Wertberichtigungen der Forderungen auf diese Mieter sind im Berichtsjahr um TEUR 32 auf TEUR 1.990 gestiegen. Die Bruttoforderungen gegenüber diesen Mietern von Handelsimmobilien betragen zum Bilanzstichtag TEUR 2.038. Zum anderen entfallen TEUR 1.872 auf zwei Mieter von Hotels, welche ebenfalls aufgrund der Pandemie entweder insolvent oder insolvenzgefährdet sind. Die Bruttoforderungen gegenüber diesen Hotelbetreibern betragen zum Stichtag TEUR 2.568. Die übrigen Wertminderungen in Höhe von TEUR 1.432 verteilen sich über das Gesamtportfolio und beziehen sich auf einen Bruttoforderungsbetrag von TEUR 9.654. Neben den durchgeführten Einzelwertberichtigungen sind in den Wertberichtigungen zum 31. Dezember 2021 TEUR 295 (Vorjahr: TEUR 222) erwartete Kreditverluste unter der Anwendung des Expected Credit Loss-Modells enthalten und beziehen sich auf einen Bruttoforderungsbetrag von TEUR 2.038.

ÜBERLEITUNG WERTBERICHTIGUNGEN DES VORJAHRES

in TEUR	
Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 31. Dezember 2019	**3.663**
Ergebniswirksame Erhöhung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	5.201
Inanspruchnahme von Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	2.874
Ergebniswirksame Minderung der Wertberichtigung im Geschäftsjahr	616
Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 31. Dezember 2020	**5.374**

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind kurzfristig und zumeist innerhalb eines Zeithorizonts von unter drei Monaten fällig.

Die Ermittlung der Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird im Rahmen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze im Kapitel C. dargestellt.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

2.2 KURZFRISTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die finanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 3.925 (Vorjahr: TEUR 23.590) setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2020 Brutto	Wertberichtigung	31.12.2020 Netto	31.12.2021 Brutto	Wertberichtigung	31.12.2021 Netto
Sparbrief	2.000	0	2.000	2.000	0	2.000
Besserungsschein Eisenhüttenstadt	0	0	0	615	0	615
Sonstige Kaufpreisforderungen*	402	0	402	352	0	352
Forderungen aus einem Rechtsstreit	0	0	0	274	0	274
Zinsforderung aus Ausleihungen	136	0	136	260	0	260
Gesperrte Mittel*	200	0	200	200	0	200
Treuhandkonten	101	0	101	101	0	101
Forderung aus der Veräußerung der Beteiligung an der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KG*	9.196	0	9.196	0	0	0
Forderung gegen Bank aus überhöhtem Einzug*	11.500	0	11.500	0	0	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte*	54	0	54	123	0	123
GESAMT*	**23.590**	**0**	**23.590**	**3.925**	**0**	**3.925**

* Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst (für weitere Details, siehe Kapitel A.1, Abschnitt „Ausweisänderungen von Vorjahresangaben“).

Bei dem Sparbrief handelt es sich um einen Sparkassenbrief der Sparkasse Oberlausitz-Niederschlesien mit Fälligkeit zum 27. November 2022 und einem fixen Zinssatz von 0,010 % p. a.

Die Zinsforderungen betreffen die Ausleihungen an das JV Theodor-Heuss-Allee GmbH in Höhe von TEUR 170 (Vorjahr: TEUR 0) im Zusammenhang mit der Transaktion Cielo sowie Zinsforderungen für Ausleihungen an Taurecon Real Estate Consulting GmbH, mit Sitz in Berlin, und Taurecon Beteiligungs GmbH, mit Sitz in Berlin, in Höhe von TEUR 90 (Vorjahr: TEUR 136).

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Die Forderungen aus dem Besserungsschein in Höhe von TEUR 615 (Vorjahr: TEUR 615) resultieren aus dem Verkauf des Objekts in Eisenhüttenstadt. Diese Forderung wurde im Vorjahr als langfristig eingestuft.

Die sonstigen Kaufpreisforderungen betreffen in Höhe von TEUR 349 im Wesentlichen Kaufpreisforderungen im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes in Limbach (Vorjahr: TEUR 349).

Bei der Forderung gegenüber einer Bank im Vorjahr handelt es sich mit TEUR 11.500 um eine Forderung aus überhöhtem Einzug.

2.3 STEUERERSTATTUNGSANSPRÜCHE

Bei den Steuererstattungsansprüchen in Höhe von TEUR 6.369 (Vorjahr: TEUR 7.490) handelt es sich in der Berichtsperiode mit TEUR 5.382 im Wesentlichen um Erstattungsansprüche aus einbehaltener Kapitalertragsteuer inkl. des Solidaritätszuschlags für Ausschüttungen (Vorjahr: TEUR 7.377).

2.4 ZAHLUNGSMITTEL

Die Zahlungsmittel beinhalten Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, die zum Nennwert bilanziert werden.

Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 139.619 (Vorjahr: TEUR 101.620) beinhalten Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, die zum Nennwert bilanziert werden. Hiervon sind zum 31. Dezember 2021 Mittel in Höhe von TEUR 3.179 (Vorjahr: TEUR 6.735) für Instandhaltungskosten zweckgebunden und unterliegen Verfügungsbeschränkungen. Darüber hinaus werden in den sonstigen Forderungen verpfändete Bankguthaben in Höhe von TEUR 200 ausgewiesen (Vorjahr: TEUR 200).

3. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Für zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte ist festzulegen, ob diese in deren gegenwärtigem Zustand veräußert werden können und ob deren Veräußerung als sehr wahrscheinlich einzustufen ist. Ist dies der Fall, werden die zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte nach den einschlägigen Regelungen des IFRS 5 ausgewiesen und bewertet. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte werden grundsätzlich zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Gemäß der Ausnahmeregel von IFRS 5.5(d) sind Immobilien, die nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet werden, weiterhin zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Bei dem beizulegenden Zeitwert der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte handelt es sich um den Verkaufspreis abzüglich Veräußerungskosten.

Zum Bilanzstichtag werden keine Immobilien (Vorjahr: TEUR 31.000) zur Veräußerung gehalten. Im Vorjahr handelte es sich um Immobilien in Bremen, welche zum Segment Bestandsportfolio gehörten. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand bei diesen Immobilien im Geschäftsjahr 2021 statt.

4. Eigenkapital

GEZEICHNETES KAPITAL

Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2021 über ein voll eingezahltes gezeichnetes Kapital in Höhe von EUR 107.777.324, das in 107.777.324 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Nominalwert von EUR 1,00 eingeteilt war. Die Aktien der DEMIRE AG sind zum Handel im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Das gezeichnete Kapital hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert und beträgt unverändert TEUR 107.777. Auch in der Vorjahresperiode hatten sich keine Änderungen ergeben.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Im Jahr 2021 wurden eigene Anteile mit einem Nennwert in Höhe von TEUR 260 erworben (259.729 Stückaktien). Im Jahr 2020 wurden eigene Anteile in Höhe von TEUR 2.005 erworben (2.004.999 Stückaktien). Insgesamt hält die DEMIRE zum Stichtag 2.264.728 eigene Aktien mit einem Nennwert von TEUR 2.265. Demnach beträgt das Gezeichnete Kapital nach Abzug der eigenen Anteile TEUR 105.513 (31. Dezember 2020: TEUR 105.772).

KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 88.366 (Vorjahr: TEUR 88.404) ist in der Berichtsperiode durch die Verrechnung von Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit dem Aktienrückkaufprogramm 2020 II um TEUR 38 zurückgegangen.

In der Vorperiode ist in die Kapitalrücklage (TEUR 88.404) zum einen durch den Aktienrückkauf um TEUR 6.978 und zum anderen durch Auflösung in Höhe von TEUR 36.740 zurückgegangen. Des Weiteren wurde der Differenzbetrag in Höhe von TEUR 2.270 zwischen dem Kaufpreis für die erworbenen Anteile an der Fair Value REIT-AG und dem auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes bilanzielles Nettovermögen mit der Kapitalrücklage verrechnet.

GEWINNRÜCKLAGE

Die Gewinnrücklage zum 31. Dezember 2021 beläuft sich auf TEUR 355.144 (Vorjahr: TEUR 363.780) Sie veränderte sich im Wesentlichen aufgrund des erwirtschafteten positiven Periodenergebnis im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 58.499 (Vorjahr: TEUR 8.503) sowie den gegenläufig wirkenden Dividendenzahlungen in Höhe von TEUR – 65.418 (Vorjahr: TEUR – 57.117). In der Berichtsperiode wurde eine Dividende aus dem Bilanzgewinn Höhe von EUR 0,62 je Dividendenberechtigter Aktie bzw. TEUR 65.417,8 ausgeschüttet, nach einer Dividende von EUR 0,54 je dividendenberechtigter Aktie bzw. von insgesamt TEUR 57.117,1 im Jahr 2020. Der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 950 wurde zum 31. Dezember 2020 auf neue Rechnung vorgetragen (Vorjahr: TEUR 459).

Im Geschäftsjahr wird eine Reinvestitionsrücklage gemäß § 13 REITG in Höhe von TEUR 3.589 (Vorjahr: TEUR 0) gebildet. Die Rücklage entspricht 50 % der Differenz zwischen Verkaufspreis und Buchwert im Zeitpunkt der Veräußerung der Immobilien Köln und Potsdam im abgelaufenen Geschäftsjahr. Die Einstellung erfolgt aus dem Bilanzgewinn vor Ergebnisverwendung, sodass keine Zustimmung der Hauptversammlung erforderlich ist. Der Ausweis der Rücklage erfolgt unter den anderen Gewinnrücklagen. Soweit die Rücklage nicht von den Anschaffungs- und Herstellungskosten von im ersten oder zweiten auf das Jahr der Einstellung folgenden Geschäftsjahres angeschafften oder hergestellten unbeweglichen Vermögens abgezogen wird, ist die Rücklage bis zum Ablauf des zweiten auf das Jahr der Einstellung folgenden Geschäftsjahres aufzulösen und erhöht im Jahr der Auflösung den ausschüttungsfähigen Betrag.

GENEHMIGTES KAPITAL

Das genehmigte Kapital 2019/I hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert.

in TEUR	2020	2021
Stand zum 1. Januar	53.888,66	53.888,66
Nutzung des Genehmigten Kapitals	0	0
Stand 31.12.	**53.888,66**	**53.888,66**

Generell gilt, dass den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zusteht. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre für Spitzenbeträge auszuschließen. Dies gilt bei Barkapitalerhöhungen über bis zu 10 % des Grundkapitals zu einem Ausgabebetrag, der nicht wesentlich unter dem Börsenpreis liegt, sowie zur Bedienung von Options- oder Wandlungsrechten und bei Sachkapitalerhöhungen. Bis zum Stichtag ist das Genehmigte Kapital 2019/I nicht in Anspruch genommen worden.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

BEDINGTES KAPITAL 2020/I

Auf der ordentlichen Hauptversammlung vom 22. September 2020 wurde das Bedingte Kapital 2019/I aufgehoben und das Bedingte Kapital 2020/I mit bis zu EUR 53.328.662,00, eingeteilt in bis zu 53.328.662 neue auf den Inhaber lautende Stückaktien, mit entsprechender Anpassung der Satzung geschaffen. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 11. Februar 2019 unter Tagesordnungspunkt 2 beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) von der Gesellschaft oder deren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaften begeben wurden oder noch begeben werden und ein Wandlungs- bzw. Optionsrecht auf neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft gewähren bzw. eine Wandlungs- oder Optionspflicht begründen. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des jeweiligen Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung jeweils zu bestimmenden Options- oder Wandlungspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungs- oder Optionsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung oder Optionsausübung verpflichteten Inhaber ihre Pflicht zur Wandlung oder Optionsausübung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus Genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie entstehen, und für alle nachfolgenden Geschäftsjahre am Gewinn teil; soweit rechtlich zulässig, kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gewinnbeteiligung der neuen Aktien Abweichendes festlegen, insbesondere, dass die neuen Aktien vom Beginn eines bereits abgelaufenen Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt der Entstehung der neuen Aktien noch kein Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung gefasst worden ist, am Gewinn teilnehmen. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Bis zum Stichtag ist das bedingte Kapital 2020/I nicht in Anspruch genommen worden.

ERMÄCHTIGUNG ZUM ERWERB EIGENER AKTIEN

Die Gesellschaft wurde ermächtigt, vom Tag der Beschlussfassung am 22. September 2020 für fünf Jahre eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden.

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 28. April 2021 den bestehenden Beschluss über die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien vom 22. September 2020 aufgehoben und eine neue Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien beschlossen. Danach darf die Gesellschaft bis zum 27. April 2026 im Rahmen der gesetzlichen Grenzen eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals erwerben. Zusammen mit anderen eigenen Aktien, die die Gesellschaft erworben hat und die sich jeweils im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr zuzurechnen sind, dürfen die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien zu keinem Zeitpunkt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft übersteigen. Der Erwerb zum Zweck des Handels mit eigenen Aktien ist ausgeschlossen. Im Berichtszeitraum hat die Gesellschaft im Zuge eines öffentlichen Aktienrückkaufangebots weitere 259.729 eigene Aktien mit einem Nennwert von TEUR 260 erworben und hält nun 2.264.728 eigene Aktien mit einem Nennwert von TEUR 2.265.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102
Konzerngesamtergebnisrechnung 103
Konzernbilanz 104
Konzernkapitalflussrechnung 106
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108
Konzernanhang 110
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176
Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Die Anzahl der eigenen Aktien hat sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:

Überleitung der Anzahl der Aktien (In Tsd.)	2020	2021
Gesamtanzahl der Aktien Stand zum 1. Januar	107.777	105.772
Erwerb eigener Aktien	– 2.005	– 260
Gesamtanzahl Aktien nach Abzug eigener Aktien Stand 31.12.	**105.772**	**105.513**

Die Gesellschaft verfügte per 31. Dezember 2021 über ein voll eingezahltes gezeichnetes Kapital in Höhe von EUR 107.777.324,00, das in 107.777.324 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Nominalwert von EUR 1,00 eingeteilt war; von diesen werden zum Stichtag 2.264.728 Stück von der DEMIRE AG selbst gehalten. Die eigenen Anteile wurden im Zuge eines öffentlichen Aktienrückkaufangebots jeweils im Januar 2021 (insgesamt 259.729 eigene Aktien zu einem Preis von EUR 4,39 je Aktie) sowie im Jahr 2020 (2.004.999 eigene Aktien) zurückgekauft. Die Gesamtzahl der ausstehenden Aktien beträgt nach Abzug eigener Aktien 105.512.596 (Vorjahr: 105.772.325).

Der Posten der nicht beherrschenden Anteile betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis vollkonsolidierter Tochterunternehmen. Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter und den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter.

5. Langfristige Schulden

5.1 LATENTE STEUERANSPRÜCHE UND STEUERSCHULDEN

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden gemäß IAS 12 für zeitlich begrenzte Differenzen zwischen den Buchwerten von Vermögenswerten und Schulden in Konzernbilanz und Steuerbilanz oder für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge gebildet (Liability-Methode). Bei der Beurteilung der Realisierbarkeit von latenten Steueransprüchen berücksichtigt die DEMIRE, ob es eher wahrscheinlich oder eher unwahrscheinlich ist, dass latente Steuern nicht realisiert werden können. Die Realisierbarkeit von latenten Steueransprüchen hängt davon ab, ob zum Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen ein steuerbares Einkommen erwirtschaftet wird, von dem die temporären Differenzen abgezogen werden können. Basis hierfür ist die Steuerplanung der DEMIRE. Latente Steueransprüche für Verlustvorträge wurden in Höhe von TEUR 6.930 (Vorjahr: TEUR 5.689) angesetzt. Bei der Beurteilung der Werthaltigkeit der Verlustvorträge und dem daraus resultierenden Ansatz der aktiven latenten Steuern wurde auf einen Planungshorizont von 10 Jahren abgestellt (Vorjahr: 5 Jahre), woraus sich in der Berichtsperiode ein Effekt in Höhe von TEUR 2.663 ergeben hat. Es wird erwartet, dass keine latenten Steuern innerhalb der ersten zwölf Monate, sondern nach den ersten zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag realisiert werden.

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt unter Verwendung der lokalen Steuersätze, die zum Zeitpunkt der Realisation des Vermögenswerts beziehungsweise der Erfüllung der Schuld erwartet werden. Dabei werden die Steuersätze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Die Auswirkungen von Steuergesetzänderungen werden bereits in dem Jahr erfolgswirksam berücksichtigt, in dem die Änderungen wirksam werden. Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern unmittelbar im Eigenkapital erfasst. Auf latente Steueransprüche wird eine Wertberichtigung gebildet, wenn eine Realisation der zukünftigen Steuervorteile unwahrscheinlich wird. Latente Steueransprüche und -schulden werden miteinander verrechnet, sofern die Ansprüche und Verpflichtungen gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Die DEMIRE hat auf die temporären Differenzen der Fair Value REIT-AG latente Steuern unter Verwendung des unternehmensspezifischen Steuersatzes zum Bilanzstichtag gebildet. Da die Fair Value REIT-AG grundsätzlich steuerbefreit ist, fallen keine Steuern auf ihrer Ebene an, solange der Status als steuerbefreiter REIT (Real Estate Investment Trust) erhalten bleibt. Gleichwohl werden für die Fair Value REIT-AG nach dem analogen Ansatz der „Tax-Transparent Entities" latente Steuern berücksichtigt. Nach diesem Ansatz wird eine fiktive Veräußerung aller von der Fair Value REIT-AG direkt und indirekt über Fonds gehaltenen Immobilien unterstellt.

Die latenten Steueransprüche und Steuerschulden setzen sich aus temporären Unterschieden in den folgenden Bilanzposten zusammen:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2021
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	5.689	6.930
Latente Steueransprüche auf Leasingverbindlichkeiten*	2.499	3.453
Latente Steueransprüche vor Saldierung*	**8.188**	**10.383**
Latente Steuerschulden auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie Nutzungsrechte	78.079	93.127
Latente Steuerschulden auf Finanzschulden	2.231	1.948
Latente Steuerschulden vor Saldierung	**80.310**	**95.075**
Saldierung*	–8.188	–10.383
Latente Steuerschulden	**72.122**	**84.692**
Latente Steueransprüche nach Saldierung	**0**	**0**

* Die Vorjahresangaben wurden aufgrund von Änderungen des Ausweises in der Berichtsperiode angepasst und zur besseren Information die Kategorie „Latente Steueransprüche auf Leasingverbindlichkeiten" gesondert dargestellt.

Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge werden gem. IAS 12.74 nur in dem Maße angesetzt, in dem für das gleiche Steuersubjekt gegenüber der gleichen Steuerbehörde aus gleicher Steuerart passive latente Steuern bestehen. Hinsichtlich der auf Verlustvorträge gebildeten latenten Steueransprüche vor Saldierung in Höhe von TEUR 6.930 (Vorjahr: TEUR 5.689) sind die Voraussetzungen des IAS 12.74 erfüllt.

Die Veränderungen der latenten Steuern in der Berichtsperiode sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

in TEUR	1.1.2021	Gewinn- und -verlustrechnung	31.12.2021
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie Nutzungsrechte	–78.079	–15.048	–93.127
Leasingverbindlichkeiten	2.499	954	3.453
Verlustvorträge	5.689	1.241	6.930
Finanzschulden	–2.231	283	–1.948
GESAMT	**–72.122**	**–12.570**	**–84.692**

Der Posten Finanzschulden betrifft im Wesentlichen latente Steuern im Zusammenhang mit den Schuldinstrumenten Anleihe 2019/2024.

Steuerliche Verlustvorträge und abzugsfähige temporäre Differenzen, die im Rahmen der Ermittlung der latenten Steuern nicht berücksichtigt wurden und grundsätzlich unverfallbar sind, bestehen in Höhe von TEUR 11.223 (Vorjahr: TEUR 6.018). Im Berichtsjahr sind nicht gebuchte Aktivposten für latente Steuern in Höhe von TEUR 1.776 (Vorjahr: TEUR 952) vorhanden.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Die Veränderung der latenten Steuern des Vorjahres und deren Ausweis lassen sich wie folgt darstellen:

in TEUR	1.1.2020	Gewinn- und -verlustrechnung	31.12.2020
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie Nutzungsrechte	– 79.635	4.055	– 75.580
Verlustvorträge	6.516	– 827	5.689
Finanzschulden	– 2.398	167	– 2.231
GESAMT	**– 75.518**	**3.396**	**– 72.122**

5.2 ANTEILE VON MINDERHEITSGESELLSCHAFTERN

Die im Konzernfremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile betreffen die Kommanditeinlagen von vorwiegend natürlichen Personen in Immobilienfonds in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG und belaufen sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt TEUR 82.882 (Vorjahr: TEUR 78.881). Bezüglich des Konsolidierungsgrundsatzes der Anteile von Minderheitsgesellschaften wird auf Kapitel B. verwiesen.

5.3 FINANZSCHULDEN

Finanzschulden werden zum Zugangszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten und Disagien bewertet. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung der Finanzschulden entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Effektivzins wird zum Zeitpunkt der erstmaligen Bilanzierung der Finanzschulden bestimmt. Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe bzw. des Zeitpunkts von Zins und Tilgungen führen zu einer Neuberechnung des Buchwerts der Finanzschulden in Höhe des Barwerts und auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Finanzschulden werden dabei erfolgswirksam erfasst.

Die Finanzschulden setzen sich zum 31. Dezember 2021 wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN

in TEUR	Fixe Verzinsung	Variable Verzinsung	GESAMT
Unternehmensanleihe 2019/2024	594.047	0	**594.047**
Sonstige Finanzschulden	296.467	0	**296.467**
GESAMT	**890.514**	**0**	**890.514**

Die Finanzschulden setzten sich zum 31. Dezember 2020 wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN DES VORJAHRES

in TEUR	Fixe Verzinsung	Variable Verzinsung	GESAMT
Unternehmensanleihe 2019/2024	592.005	0	**592.005**
Sonstige Finanzschulden	237.708	0	**237.708**
GESAMT	**829.712**	**0**	**829.712**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden zum 31. Dezember 2021:

FINANZSCHULDEN

in TEUR	Fixe Verzinsung	Variable Verzinsung	GESAMT
Unternehmensanleihe 2019/2024	600.000	0	**600.000**
Sonstige Finanzschulden	297.866	0	**297.866**
GESAMT	**897.866**	**0**	**897.866**

Der Nominalwert der Finanzschulden setzte sich zum 31. Dezember 2020 wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN DES VORJAHRES

in TEUR	Fixe Verzinsung	Variable Verzinsung	GESAMT
Unternehmensanleihe 2019/2024	600.000	0	**600.000**
Sonstige Finanzschulden	238.770	0	**238.770**
GESAMT	**838.770**	**0**	**838.770**

Die Abweichung der Buchwerte der Finanzschulden von den Nominalwerten ist auf die Folgebewertung der Finanzschulden zu den fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode gem. IFRS 9 zurückzuführen.

Alle variabel verzinslichen Bankdarlehen wurden im Vorjahr zurückgeführt.

Die sonstigen Finanzschulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten zu einem gewichteten durchschnittlichen Nominalzinssatz von 1,23 % (Vorjahr: 1,31 %). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung aller Finanzschulden betrug 1,66 % p. a. zum 31. Dezember 2021 (31. Dezember 2020: 1,71 % p. a.).

Die Unternehmensanleihe ist ein wesentlicher Bestandteil der Finanzschulden. Sie wird mit einem Nominalzinssatz von 1,875 % verzinst und ist im Jahr 2024 fällig.

Die Finanzschulden sind zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 296.468 (Vorjahr: TEUR 235.199) durch Vermögenswerte besichert. Wie auch im Vorjahr sind keine Vermögensgegenstände der DEMIRE zur Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten mit einer Grundschuld belastet.

Grundsätzlich ergeben sich aus allen Darlehensverträgen der finanzierten Immobilien Informationspflichten, die die Tochtergesellschaften der DEMIRE als Schuldner gegenüber den Kreditinstituten oder Anlegern als Gläubigern zu erfüllen haben. Diese Informationspflichten reichen je nach Darlehensart und -umfang von der Übermittlung betriebswirtschaftlicher Kennzahlen (zum Beispiel Jahresabschlüssen) bis hin zur Berichterstattung der Erfüllung sogenannter „Covenants“.

Die Überwachung, Einhaltung und das Reporting der Covenants, die in den Darlehensverträgen der finanzierten Immobilien aufgeführt sind, erfolgten durch das Management, Treasury und Asset-Management der DEMIRE und weitere externe Dienstleister. In Abhängigkeit von den spezifischen kreditvertraglichen Vereinbarungen sind die Covenants quartalsweise, halbjährlich oder jährlich im Rahmen einer entsprechenden Berichterstattung an die Gläubiger zu übermitteln bzw. die zugrundeliegenden betriebswirtschaftlichen Kennzahlen den Gläubigern zur Verfügung zu stellen. Sofern die vorgegebenen Werte der Covenants nicht eingehalten werden, hat der Gläubiger in der Regel das Recht, zusätzliche Sicherheiten von der DEMIRE zu verlangen. Die Darlehen befinden sich dann im „Default“. Hält der Default länger an und kann dauerhaft nicht behoben werden, besitzt der Gläubiger in der Regel ein Sonderkündigungsrecht.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Zum Stichtag wurde bei einer Finanzierung im Teilkonzern DEMIRE mit einer zum Stichtag ausstehender Valuta von EUR 89,7 Mio. eine der vertraglichen vereinbarten Zusicherungen nicht eingehalten. Die Finanzierung wurde und wird plangemäß bedient, die Gesellschaft befindet sich in konstruktiven Gesprächen mit der Bank, diese Thematik zu lösen. Eine Kündigung des Kreditvertrages drohte jedoch nicht bzw. hatte die finanzierende Bank dieses Recht zum 31. Dezember 2021 nicht. Diese ist jedoch dazu berechtigt, die Bestellung von weiteren Sicherheiten zu verlangen, sodass die Fälligstellung des Darlehens vermeidbar bzw. durch die Gesellschaft selbst vermieden werden kann, in dem sie die Sicherheiten stellt. Somit werden die entsprechenden Finanzschulden nicht als kurzfristig in der Konzernbilanz ausgewiesen.

Bei einem im Teilkonzern FVR AG ausgegeben Darlehen mit einer zum Stichtag ausstehender Valuta von EUR 1,8 Mio. gab es ebenfalls zum Bilanzstichtag einen Covenants-Bruch, welches bis dato uneingeschränkt bedient wird. Unter anderem wurde im Kreditvertrag vereinbart, dass die Mindestjahresnettokaltmiete von TEUR 588 nicht unterschritten werden darf. Zum 31. Dezember 2021 wird die vereinbarte Mindestjahresnettokaltmiete jedoch nicht erreicht. Der Kreditvertrag sieht in diesem Falle vor, dass das Beleihungswertgutachten aktualisiert wird und dass die Bank ein Sonderkündigungsrecht bzw. das Recht auf die Verstärkung der Sicherheiten gem. den Allgemeinen Bedingungen für Kredite und Darlehen hat. Gemäß den AGBs kann die Bank aus wichtigem Grunde erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten Frist oder nach erfolglosere Abmahnung bzw. bei wesentlicher Verschlechterung der Vermögensverhältnisse fristlos kündigen. Bei Verletzung von Covenants kann die Bank ebenfalls eine Ausschüttungssperre verhängen, freie Teile aus dem Objekt-Cashflow, die nicht zur Erbringung des Kapitaldienstes und der objektbezogenen Bewirtschaftungskosten benötigt werden, bleiben gesperrt. Die Bank ist dazu berechtigt, die Bestellung von weiteren Sicherheiten zu verlangen, sodass die Fälligstellung des Darlehns vermeidbar bzw. durch die Gesellschaft selbst vermieden werden kann, in dem sie die Sicherheiten stellt. Da jedoch keine wesentliche Verschlechterung eingetreten ist (es wird von einer künftigen Heilung ausgegangen) und keine Abmahnung durch die Bank erfolgte, ist eine kurzfristige Fälligstellung nicht möglich. Daher wird dieses Darlehen zum Bilanzstichtag nicht vollständig als kurzfristig in der Konzernbilanz ausgewiesen.

UNTERNEHMENSANLEIHE (2019/2024)

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 ist die im Oktober 2019 begebene, unbesicherte Unternehmensanleihe 2019/2024 mit dem vollen Nominalbetrag von TEUR 600.000 ausstehend.

Die DEMIRE AG ist im Falle der Aufnahme neuer Finanzverbindlichkeiten gemäß den Anleihebedingungen der Unternehmensanleihe 2019/2024 verpflichtet, Vorgaben im Hinblick auf finanzielle Verpflichtungen (Financial Covenants) einzuhalten, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch die Anleihegläubiger und damit zu Rückzahlungsverpflichtungen durch die Gesellschaft führen könnten sowie darüber hinaus Ausschüttungsbeschränkungen enthalten. Bei den Financial Covenants handelt es sich insbesondere um die Nettoverschuldungsquote („Net Loan-to-Value" – Net-LTV), welche während der Laufzeit der Unternehmensanleihe nicht höher als 60 % sein darf. Eine weitere Kennzahl ist der Net-Secured-LTV, der während der Laufzeit der Anleihe 40 % nicht überschreiten darf. Letztlich wird die sogenannte Interest Coverage Ratio (Zinsdeckungsgrad) beachtet, welche im Zeitraum seit Platzierung der Unternehmensanleihe bis zum 31. März 2021 nicht weniger als 175 % bzw. seit dem 1. April 2021 nicht weniger als 200 % betragen soll. Die Pflicht zur Überprüfung und Berechnung der Financial Covenants erfolgt ausschließlich im Zuge einer weiteren Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten. Die Überwachung, Einhaltung und das Reporting der Financial Covenants erfolgten durch Corporate Finance, Treasury und Asset-Management der DEMIRE. Im gesamten Jahr 2021 und zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 wurde kein Financial Covenant der Unternehmensanleihe 2019/2024 verletzt, auch die Planung der DEMIRE lässt eine jederzeitige Einhaltung dieser Kennzahlen erwarten.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

VERÄNDERUNGEN DER VERBINDLICHKEITEN AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Verbindlichkeiten des Konzerns aus der Finanzierungstätigkeit, einschließlich zahlungswirksamer und zahlungsunwirksamer Veränderungen.

in TEUR	Finanzschulden	Leasingverbindlichkeiten
31.12.2020	**829.712**	**18.726**
Zahlungswirksame Änderungen		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	69.700	–
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzschulden	– 13.083	–
Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	–	– 324
Nicht zahlungswirksame Änderungen		
Bewertungseffekte aus Effektivzinsberechnungen	1.669	–
Restamortisation von abgelösten Finanzschulden	–	–
Zinsabgrenzungen	2.516	–
Sonstige Bewertungseffekte	–	–
Neuaufnahme von Leasingverbindlichkeiten	–	47
Anpassung von Leasingverbindlichkeiten aufgrund Vertragsanpassung	–	6.024
31.12.2021	**890.514**	**24.742**

in TEUR	Finanzschulden	Leasingverbindlichkeiten
31.12.2019	**806.969**	**19.209**
Zahlungswirksame Änderungen		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	89.925	–
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzschulden	– 71.841	–
Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	–	– 483
Nicht zahlungswirksame Änderungen		
Bewertungseffekte aus Effektivzinsberechnungen	1.515	–
Restamortisation von abgelösten Finanzschulden	176	–
Zinsabgrenzungen	2.508	–
Sonstige Bewertungseffekte	459	–
Neuaufnahme von Leasingverbindlichkeiten	–	–
31.12.2020	**829.712**	**18.726**

Von den sonstigen Finanzschulden in Höhe von TEUR 296.467 (Vorjahr: TEUR 237.708) wurden in der Berichtsperiode TEUR 14.008 (Vorjahr: TEUR 10.327) als kurzfristig eingestuft, da mit dem Eintritt der Fälligkeit dieser Finanzschulden in der Folgeperiode fest zu rechnen ist. Hierbei handelt es sich ausschließlich um laufende Tilgungsleistungen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

5.4 SONSTIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Bei den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 305 (Vorjahr: TEUR 536) handelt es sich im Wesentlichen um Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter nach §304 AktG im Rahmen der im Jahr 2017 abgeschlossenen Gewinnabführungsverträge TEUR 305 (Vorjahr: TEUR 536). Für weitere Ausführungen wird auf Kapitel C. verwiesen.

6. Kurzfristige Schulden

6.1 RÜCKSTELLUNGEN

Für Verpflichtungen gegenüber Dritten, für die ein zukünftiger Ressourcenabfluss wahrscheinlich ist, wurden in der Berichtsperiode Rückstellungen passiviert. Der Wertansatz der Rückstellungen wird an jedem Bilanzstichtag überprüft.

Die DEMIRE geht davon aus, dass die Rückstellungen in dem folgenden Geschäftsjahr 2021 vollständig verbraucht werden, da sie vollständig als kurzfristig einzustufen sind.

Die Rückstellungen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

in TEUR	31.12.2020	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführungen	31.12.2021
Personalkosten	2.995	– 838	0	1.404	3.561
Sonstige Rückstellungen	0	0	0	452	452
GESAMT	**2.995**	**– 838**	**0**	**1.856**	**4.012**

Die Rückstellungen haben sich in der Vorperiode wie folgt entwickelt:

in TEUR	31.12.2019	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführungen	31.12.2020
Personalkosten	1.854	– 1.257	0	2.398	2.995
Sonstige Rückstellungen	350	0	– 350	0	0
GESAMT	**2.204**	**– 1.257**	**– 350**	**2.398**	**2.995**

Die Rückstellungen für Personalkosten beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen für die erfolgsabhängige variable Vergütung des Vorstands, der Mitarbeiter sowie die noch zustehende Restvergütung eines ehemaligen Vorstandsmitglieds (siehe hierzu Kapitel G. 2).

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 452 umfassen Rückstellungen für eventuelle Rechtsstreitigkeiten (Vorjahr: TEUR 0). Die erfassten Rückstellungen stellen die bestmögliche Schätzung im Hinblick auf den Ausgang der Rechtsstreitigkeiten dar. Es wird damit gerechnet, dass in der laufenden Berichtsperiode eine Einigung hinsichtlich der Rechtsstreitigkeit gefunden wird.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

6.2 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten werden nach deren erstmaligem Ansatz zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Zum Bilanzstichtag setzen sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2021
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.791	9.471
Abschluss und Prüfungskosten	890	1.100
Zwischensumme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**10.681**	**10.571**
Kaufpreisverbindlichkeit	4.250	2.200
Kaufvertragliche Bauverpflichtungen	540	850
Ausgleichszahlungen	790	823
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter*	190	747
Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten*	186	337
Verbindlichkeiten aus Ausschüttungen*	207	230
Verbindlichkeiten aus Liquidationskosten*	88	88
Ausgaben für Personal	48	49
Übrige*	378	150
Zwischensumme finanzielle Verbindlichkeiten	**6.300**	**5.473**
Verbindlichkeiten Grunderwerbssteuer	0	745
Verbindlichkeiten aus Kapitalertragsteuer und SolZ*	45	683
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	2.834	212
Summe sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten*	**3.257**	**1.641**
GESAMT*	**20.239**	**17.685**

* Die Übersicht wurde dahingehend angepasst, dass nun zwischen finanziellen und nichtfinanziellen Verbindlichkeiten unterschieden wird (idZ betrifft dies auch die Vorjahresangaben).

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich im Wesentlichen um laufende Verbindlichkeiten, die im Rahmen der Hausbewirtschaftung bzw. im Zusammenhang mit Wartung und Instandhaltung der Objekte angefallen sind. Alle Verbindlichkeiten sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 10.571 (Vorjahr: TEUR 10.681) sind, wie zum 31. Dezember 2021, in voller Höhe kurzfristig fällig.

Die Kaufpreisverbindlichkeit in Höhe von TEUR 2.200 (Vorjahr: TEUR 4.250) stellt einen Kaufpreiseinbehalt in Höhe von TEUR 2.200 (Vorjahr: TEUR 4.250) für das im Vorjahr erworbene Modecenter in Neuss dar. Die restlichen Kaufpreisverbindlichkeiten des Vorjahres wurden im Berichtsjahr beglichen.

Die kaufvertraglichen Bauverpflichtungen in Höhe von TEUR 850 (Vorjahr: TEUR 540) stellen ausschließlich Ausbaukosten aus dem Verkaufsvertrag des Objekts Eisenhüttenstadt dar.

Die Verbindlichkeiten aus Grunderwerbssteuer resultieren ausschließlich aus dem Verkauf einer Immobilie in Trier, welche konzernintern zum Zwecke einer Transaktion umgegliedert wurde.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber ausgeschiedenen Minderheitsgesellschaftern von Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 747 handelt es sich um Abfindungsverpflichtungen aufgrund erfolgter Kündigungen des Gesellschaftsverhältnisses. (Vorjahr: TEUR 190).

Bei den Ausgleichszahlungen handelt es sich um Garantiedividenden für nicht beherrschende Anteilseigner bei Ergebnisabführungsverträgen im Rahmen einer ertragsteuerlichen Organschaft.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

6.3 STEUERSCHULDEN

Die laufenden Ertragsteuerschulden in Höhe von TEUR 8.670 (Vorjahr: TEUR 4.060) entfallen in Höhe von TEUR 493 (Vorjahr: TEUR 908) auf Gewerbesteuern und in Höhe von TEUR 8.177 (Vorjahr: TEUR 3.152) auf Körperschaftsteuern. Der Anstieg der Körperschaftsteuern resultiert im Wesentlichen aus den Veräußerungsgewinnen in der Berichtsperiode.

7. Leasingverhältnisse

7.1 OPERATING-LEASING-VERHÄLTNISSE – DIE DEMIRE ALS LEASINGGEBER

Die von der DEMIRE als Leasinggeber abgeschlossenen Mietverträge stellen Operating-Leasingverhältnisse im Sinne des IFRS 16 dar.

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten über die Laufzeit des Leasingverhältnisses. In der Regel sind Mietverträge über festgelegte Mindestzeiträume bis zu zehn Jahren üblich. Dabei stehen den Mietern teilweise Verlängerungsoptionen zu. Vertragliche Mietanpassungsklauseln reduzieren in solchen Fällen regelmäßig das Marktrisiko einer längerfristigen Bindung. Im Falle von unbefristeten Mietverhältnissen in wiederkehrender Verlängerung mit einer Restlaufzeit von < 1 Jahr sowie im Falle von grundsätzlich unbefristeten Mietverhältnissen wurde eine angemessene Restmietzeit von drei Jahren ab dem Berichtsstichtag angesetzt.

Bezüglich Risiken aus der Vermietung von Immobilien wird an dieser Stelle auf den Abschnitt ‚Risikomanagment' (Abschnitt G) sowie ‚Chancen- und Risikenbericht' im Lagebericht verwiesen.

in TEUR	31.12.2020	31.12.2021
Innerhalb eines Jahres	81.951	76.903
Innerhalb des zweiten Jahres	72.269	64.403
Innerhalb des dritten Jahres	56.011	55.585
Innerhalb des vierten Jahres	48.951	33.762
Innerhalb des fünften Jahres	30.092	27.573
Nach mehr als fünf Jahren	138.335	145.933
ZUKÜNFTIGE MIETERTRÄGE GESAMT	**427.609**	**404.160**

7.2 DIE DEMIRE ALS LEASINGNEHMER

Die DEMIRE AG bilanziert als Leasingnehmer Erbbaunutzungsrechte aus den Erbbaurechtsverträgen des 2019 erworbenen Warenhausportfolios. Zudem mietet die DEMIRE AG Bürogebäude, Pkw-Stellplätze und Fahrzeuge. Mietverträge werden für feste Zeiträume von 1 bis 20 Jahren abgeschlossen, können jedoch Verlängerungsoptionen haben. Die Mietverträge enthalten eine Vielzahl von unterschiedlichen Konditionen.

Die Bilanzierung der Leasingverhältnisse erfolgt zu dem Zeitpunkt, an dem der Leasinggegenstand zur Verfügung gestellt wird. Nach IFRS 16 weist der Leasingnehmer für alle Leasingverhältnisse in der Bilanz eine Leasingverbindlichkeit in Höhe des Barwertes der künftigen Leasingzahlungen zuzüglich direkt zurechenbarer Kosten aus und aktiviert gleichzeitig ein entsprechendes Nutzungsrecht am zugrundeliegenden Vermögenswert. Während der Laufzeit des Leasingverhältnisses wird die Leasingrate in eine Zins- und Tilgungskomponente aufgeteilt.

— Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die nicht zu den „als Finanzinvesition gehaltenen Immobilien" gehören, werden planmäßig über die Nutzungsdauer abgeschrieben. Dies trifft auf die Leasingverhältnisse der PKWs zu. Der Ausweis der Nutzungsrechte für PKWs erfolgt im Sachanlagevermögen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

— Nutzungsrechte an „als Finanzinvesition gehaltenen Immobilien“, die gemäß IAS 40 mit dem Fair- Value bewertet werden, werden entsprechend den üblichen Bilanzierungs- und Bewertungsregeln des IAS 40 bewertet und auch unter dieser Position ausgewiesen. Dies trifft auf die Erbbaurechte sowie das Dauernutzungsrecht einer Tiefgarage zu. Die Bewertung erfolgt dabei auf Basis eines Gutachtens des externen unabhängigen Sachverständigen Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG, mit Sitz in Frankfurt am Main. Entsprechend entfällt die planmäßige Abschreibung des Nutzungsrechts über die Nutzungsdauer. Zum Bewertungsverfahren im Detail wird auf Kapitel E.1.3 verwiesen.

Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse mit geringem Wert werden als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Als kurzfristige Leasingverhältnisse gelten alle Verträge mit einer Laufzeit bis zu zwölf Monate. Sowohl in der Berichtsperiode als auch im Vorjahr sind solche Aufwendungen in unwesentlichem Umfang angefallen.

In der Bilanz werden folgende Beträge in Zusammenhang mit Leasingverhältnissen gezeigt:

NUTZUNGSRECHTE

in TEUR	31.12.2020	31.12.2021
Erbbaurechtsverhältnisse*	15.791	20.419
Nutzungsrecht für angemietete Tiefgarage*	1.592	1.592
Pkw	18	41
GESAMT	**17.401**	**22.052**

* Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst.
In der Berichtsperiode wird das Nutzungsrecht für die angemietete Tiefgarage in Ulm separat dargestellt.

Bezüglich Informationen zu den Gewinnen aus der Bewertung der Nutzungsrechte wird auf Kapitel 1.3 ‚als Finanzinvestition gehaltene Immobilien‘ verwiesen.

LEASINGVERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31.12.2020	31.12.2021
Langfristig	18.355	24.285
Kurzfristig	371	187
GESAMT	**18.726**	**24.472**

Die Leasingverbindlichkeiten beinhalten die Verpflichtungen aus den Erbbaurechtsverträgen des im Vorjahr erworbenen Warenhausportfolios TEUR 23.213 (Vorjahr: TEUR 17.200). Der Anstieg resultiert aus der Anpassung der Konditionen beim Erbbaurecht in Trier. Hierbei hat sich das Laufzeitende von 30. November 2044 auf den 31. Dezember 2068 verlängert. Während der jährliche Erbbauzins vom 1. Juli 2021 bis zum 31. Dezember 2022 von TEUR 645 auf TEUR 573 reduziert wurde, wurde dieser ab dem Geschäftsjahr 2023 wieder auf TEUR 700 erhöht.

Weiterhin beinhaltet die Position die Verpflichtungen aus dem Dauernutzungsrecht aus einer Tiefgarage in Ulm TEUR 1.234 (Vorjahr: TEUR 1.515) und aus dem Fuhrpark der DEMIRE TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 11).

Die Erbbaurechtsverträge laufen spätestens im März 2083 aus. Bei der Ermittlung der jeweiligen Barwerte der Leasingverbindlichkeiten zum Erstansatz erfolgte für die Bestimmung des Grenzfremdkapitalzinssatz eine Berücksichtigung der Finanzierungsstruktur der jeweiligen Gesellschaften im Sinne des IFRS 16. In der Konzerngewinn- und Verlustrechnung werden folgende Beträge im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen ausgewiesen:

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

ABSCHREIBUNGSAUFWAND FÜR NUTZUNGSRECHTE

in TEUR	2020	2021
Pkw	34	34
GESAMT	**34**	**34**

SONSTIGER LEASINGZINSAUFWAND

in TEUR	2020	2021
Zinsaufwand (in den Finanzierungsaufwendungen enthalten)	634	709

Der Leasingzinsaufwand von TEUR 709 (Vorjahr: TEUR 634) entfällt in Höhe von TEUR 664 (Vorjahr: TEUR 584) auf Zinsaufwendungen aus Erbbaurechtsverträgen.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse im Jahr 2021 betragen TEUR 1.056 (Vorjahr: TEUR 1.096), davon entfallen TEUR 891 (Vorjahr: TEUR 933) auf Erbbaurechtszahlungen.

8. Haftungsverhältnisse

Folgende Haftungsverhältnisse bestehen zum Bilanzstichtag für Sachverhalte, für die für die DEMIRE AG oder ihre Tochtergesellschaften Garantien zugunsten Dritter abgegeben haben.

Die Haftungsverhältnisse zum Ende der Berichtsperiode bestehen aus Grundschulden nach § 1191 BGB in Höhe von TEUR 346.890 (Vorjahr: TEUR 275.047). Der Haftungshöchstbetrag bei diesen Immobilien ist hierbei beschränkt auf den als Buchwert am Bilanzstichtag erfassten Betrag in Höhe von TEUR 346.890 (Vorjahr: TEUR 275.047).

9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und -eventualverbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag bestehen die folgenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen:

Aus Kaufverträgen von Immobilien im Geschäftsjahr 2021, deren Vollzug zum Bilanzstichtag noch ausstand, resultieren zum 31. Dezember 2021 keine finanziellen Verpflichtungen. Auch im Vorjahr bestanden zum Bilanzstichtag keine finanziellen Verpflichtungen aus den Kaufverträgen.

Des Weiteren bestehen Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten insgesamt in Höhe von TEUR 33.229 (Vorjahr: TEUR 20.479). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 11.952 (Vorjahr: TEUR 5.518).

Zum 31. Dezember 2021 stehen nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 5.000 (Vorjahr: TEUR 5.000) zur Finanzierung von Capex und Wiedervermietungsmaßnahmen bzw. zur allgemeinen Unternehmensfinanzierung zur Verfügung.

Die Beträge wurden auf Basis von vertraglichen Vereinbarungen mit Mietern, vereinbarten Auftragssummen und Kostenschätzungen von Auftragnehmern wie Architekten, Handwerkern und Generalunternehmern ermittelt. Es bestehen Unsicherheiten bezüglich des zeitlichen Anfalls der Mittelabflüsse, da sich bauliche Maßnahmen aufgrund von Störungen in Lieferketten oder der Verfügbarkeit von Personal und Material verzögern können. Zudem bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Höhe der erforderlichen Beträge, da es in gewissem Umfang bei noch nicht vertraglich fixierten Leistungen zu Preisschwankungen kommen kann. Derzeit wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Mittel für vertragliche Verpflichtungen zu 80 % innerhalb eines Jahres und zu 20% innerhalb eines Zeitraums von 1-5 Jahren anfallen werden.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

F. Konzernsegmentberichterstattung

Die Segmentierung der Konzernabschlussdaten erfolgt gemäß IFRS 8 entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern. Die dargestellten Segmentinformationen repräsentieren die an den Vorstand der DEMIRE AG zu berichtenden Informationen.

Der Konzern besteht aus den beiden berichtspflichtigen Segmenten „Bestandsportfolio“ und „Fair Value REIT“. Bei den betreffenden Immobilien steht eine nachhaltige Bewirtschaftung im Vordergrund. Diese Immobilien werden somit zur Erzielung von Mieteinnahmen und zum Zweck der Wertsteigerung gehalten.

Das Segment Bestandsportfolio umfasst die Gewerbeimmobilien, welche von den Tochterunternehmen der DEMIRE AG gehalten werden, mit Ausnahme der Immobilien der Fair Value REIT. Aufgrund vergleichbarer wirtschaftlicher Merkmale erfolgt die interne Berichterstattung auf aggregierter Ebene.

Bei der Fair Value REIT handelt es sich um eine im General Standard gelistete börsennotierte Gesellschaft, die aufgrund ihres Status als REIT-Gesellschaft den Anforderungen des REIT-Gesetzes unterliegt. Bei Managemententscheidungen sind diese Anforderungen zu berücksichtigen. Aufgrund dessen wird eine Unterscheidung zwischen dem Segment Bestandsportfolio und dem Segment Fair Value REIT vorgenommen. Aufgrund vergleichbarer wirtschaftlicher Merkmale erfolgt die interne Berichterstattung auf aggregierter Ebene.

2021

in TEUR	Bestands-portfolio	Fair Value REIT	Zentral-bereich/ Sonstiges	Konzern
Außenumsätze	168.116	38.521	0	206.637
Umsatzerlöse gesamt	**168.116**	**38.521**	**0**	**206.637**
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	42.325	6.452	0	48.777
Sonstige Erträge	470	586	132	1.188
Segmenterlöse	**210.911**	**45.559**	**132**	**256.601**
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	– 88.806	– 13.859	0	– 102.665
Sonstige Aufwendungen	– 32.398	– 9.903	–9.768	– 52.071
Segmentaufwendungen	**– 121.205**	**– 23.762**	**– 9.768**	**– 154.736**
EBIT	**89.706**	**21.797**	**– 9.636**	**101.866**
Finanzerträge	217	0	2.950	3.167
Finanzaufwendungen	– 17.028	– 1.148	– 154	– 18.331
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	1.084	0	0	1.084
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschafter	0	– 6.972	0	– 6.972
Ertragsteuern	– 5.476	– 747	– 13.004	– 19.227
Periodenergebnis	**68.502**	**12.930**	**–19.845**	**61.587**
Wesentliche zahlungsunwirksame Positionen	**– 37.221**	**– 7.825**	**13.111**	**– 31.934**
Wertminderungen im Periodenergebnis	**1.336**	**85**	**2.055**	**3.475**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

31.12.2021

in TEUR	Bestandsportfolio	Fair Value REIT	Zentralbereich/ Sonstiges	Konzern
Segmentvermögen	**1.262.560**	**342.850**	**100.184**	**1.705.594**
Davon Steueransprüche	3.718	47	2.602	6.369
Davon Zugänge zu „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	22.679	5.829	0	28.508
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0
Segmentschulden	**914.657**	**187.043**	**11.531**	**1.113.232**
Davon langfristige Finanzschulden	798.534	75.883	0	874.417
Davon Leasingverbindlichkeiten	24.448	0	25	24.472
Davon kurzfristige Finanzschulden	13.350	2.747	0	16.097
Davon Steuerschulden	1.892	0	6.777	8.670

Die Spalte Zentralbereich/Sonstiges enthält im Wesentlichen die Aktivitäten der DEMIRE AG, welche in ihrer Funktion als Konzernholding für die Tochtergesellschaften Leistungen in den Bereichen Risikomanagement, Finanzen und Controlling, Finanzierung, Recht, IT und Compliance erbringt. Hierbei handelt es sich nicht um ein eigenständiges Segment, sondern um Tätigkeiten, welche keinem der Segmente zugeordnet werden können und die genannten Aktivitäten als Konzernholding erfassen. Der Anstieg der Ertragsteuern im Segment Zentralbereich/Sonstiges resultiert im Wesentlichen aus den Veräußerungsgewinnen in der Berichtsperiode, welche aufgrund der bestehenden körperschaftssteuerlichen Organschaft (auf Ebene der DEMIRE AG) in diesem Segment entstehen.

Mit einem Kunden im Segment „Bestandsportfolio“ wurden Umsatzerlöse von über 10 % der Gesamtumsätze erzielt. Diese betrugen im Geschäftsjahr insgesamt TEUR 14.211 (Vorjahr: TEUR 12.275).

Die zahlungsunwirksamen Posten enthalten im Segment „Bestandsportfolio“ im Wesentlichen Fair-Value-Anpassungen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 42.325 (Vorjahr: TEUR – 19.900) sowie Ertragsteuern in Höhe von TEUR – 400 (Vorjahr: TEUR 941), die latenten Steuern TEUR 5.076 (Vorjahr: TEUR 4.405) und das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 1.084 (Vorjahr: TEUR 246).

Geschäftsvorfälle zwischen den Segmenten werden auf Basis fremdvergleichsfähiger Bedingungen abgewickelt.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

2020

in TEUR	Bestands-portfolio	Fair Value REIT	Zentralbereich/ Sonstiges	Konzern
Außenumsätze	144.340	53.382	0	197.722
Umsatzerlöse gesamt	**144.340**	**53.382**	**0**	**197.722**
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 19.900	– 2.234	0	– 22.134
Sonstige Erträge	486	412	592	1.490
Segmenterlöse	**124.926**	**51.560**	**592**	**177.078**
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	– 59.775	– 30.157	0	– 89.932
Sonstige Aufwendungen	– 37.677	– 13.750	– 8.065	– 59.492
Segmentaufwendungen	**– 97.452**	**– 43.907**	**– 8.065**	**– 149.424**
EBIT	**27.474**	**7.652**	**– 7.473**	**27.654**
Finanzerträge*	20	4	1.022	1.046
Finanzaufwendungen	– 17.118	– 1.629	– 340	– 19.086
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen*	240	0	0	240
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschafter	0	– 3.371	0	– 3.371
Ertragsteuern	5.347	– 1.628	– 1.034	2.685
Periodenergebnis	**15.963**	**1.028**	**– 7.824**	**9.166**
Wesentliche zahlungsunwirksame Positionen	**14.743**	**4.638**	**1.160**	**20.541**
Wertminderungen im Periodenergebnis	**4.564**	**1.127**	**459**	**6.150**

* Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst (für weitere Details, siehe Kapitel A.1, Abschnitt „Ausweisänderungen von Vorjahresangaben").

31.12.2020

in TEUR	Bestands-portfolio	Fair Value REIT	Zentralbereich/ Sonstiges	Konzern
Segmentvermögen	**1.223.493**	**328.550**	**73.268**	**1.625.311**
Davon Steueransprüche	3.410	0	4.080	7.490
Davon Zugänge zu „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien"	55.799	649	0	56.448
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	31.000	0	0	31.000
Segmentschulden	**836.652**	**181.806**	**8.812**	**1.027.270**
Davon langfristige Finanzschulden	741.489	75.853	0	817.342
Davon Leasingverbindlichkeiten	18.715	0	10	18.726
Davon kurzfristige Finanzschulden	9.659	2.711	0	12.370
Davon Steuerschulden	2.059	0	2.001	4.060

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

G. Sonstige Angaben

1. Finanzinstrumente

Es wird grundsätzlich auf die Risikoberichterstattung im zusammengefassten Lagebericht verwiesen.

FINANZRISIKOMANAGEMENT

Die sich für die DEMIRE im Rahmen der operativen Tätigkeit ergebenden Kreditrisiken sowie Risiken im Rahmen der Finanzierungstätigkeit werden vom Vorstand laufend überwacht und aktiv gesteuert. Aufgrund dieser Maßnahmen wurde der Konzernabschluss unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) aufgestellt.

Die finanziellen Vermögenswerte der DEMIRE umfassen im Wesentlichen Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen, sonstige Ausleihungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte und Bankguthaben. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich überwiegend aus Mietforderungen zusammen. Potenzielle Zahlungsausfälle in diesem Zusammenhang werden berücksichtigt.

Die finanziellen Verbindlichkeiten der DEMIRE umfassen im Wesentlichen Anleihen, Bankdarlehen, sonstige Darlehen, Leasingverbindlichkeiten und Kontokorrentkredite sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der DEMIRE.

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die DEMIRE verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Zinsrisiko, dem Kreditrisiko und dem Liquiditätsrisiko. Das übergeordnete Risikomanagement konzentriert sich auf die laufende Identifizierung und das aktive Management der geschäftstypischen Risiken. Risiken innerhalb bestimmter Bandbreiten, denen entsprechende Renditechancen gegenüberstehen, werden dabei akzeptiert. Ziel ist es, Spitzenrisiken zu begrenzen, um den Fortbestand der DEMIRE nicht zu gefährden.

Der Vorstand identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit dem Risikoverantwortlichen und in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der DEMIRE AG.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge, für die vonseiten des Kreditgebers bestimmte Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Auflagen (Financial Covenants) bestehen, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch den Kreditgeber führen könnten. Bei den Financial Covenants handelt es sich um Finanzkennzahlen, insbesondere den Schuldendienstdeckungsgrad („Debt-Service Coverage Ratio" – DSCR), den Zinsdienstdeckungsgrad („Interest Cover Ratio" – ICR) sowie die Verschuldungsquote („Loan to Value" – LTV) der jeweiligen Immobilienportfolios. Die Berechnung erfolgt gemäß dem Darlehensvertrag nach Vorgabe der Gläubiger. Die Überwachung, Einhaltung und das Reporting der Financial Covenants, die in den Darlehensverträgen der finanzierten Immobilien aufgeführt sind, erfolgen durch das Management, Treasury und das Portfoliomanagement der DEMIRE sowie externe Dienstleister. Je nach Finanzierung werden die Financial Covenants quartalsweise, halbjährlich oder jährlich im Rahmen einer entsprechenden Berichterstattung an die Gläubiger übermittelt bzw. werden die zugrundeliegenden betriebswirtschaftlichen Kennzahlen dem Gläubiger zur Verfügung gestellt. Sofern die vorgegebenen Werte der Financial Covenants nicht eingehalten werden, besitzt der Gläubiger das Recht, zusätzliche Sicherheiten von der DEMIRE zu verlangen. Die Darlehen befinden sich dann im „Default". Hält der Default länger an und kann dauerhaft nicht behoben werden, besitzt der Gläubiger ein Sonderkündigungsrecht.

FREMDWÄHRUNGSRISIKO

Für das bestehende Portfolio an Gewerbeimmobilien in Deutschland bestehen keinerlei Fremdwährungsrisiken, da sämtliche Geschäftsvorfälle in Euro abgewickelt werden.

ZINSRISIKO

Zur Finanzierung deutscher Gewerbeimmobilien setzt die DEMIRE in branchenüblichem Umfang Fremdkapital ein. Hierbei handelt es sich sowohl um Darlehen mit fester Verzinsung als auch um handelbare Instrumente.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Zinsänderungsrisiken bezüglich Cashflows bestehen bezüglich der auf Gesellschaftskonten angelegten flüssigen Mittel. Negative Auswirkungen von Zinsänderungen sind auf Dauer nicht in wesentlichem Maße zu erwarten, da die flüssigen Mittel lediglich bis zur Vornahme von Investitionen in der zum Bilanzstichtag bestehenden wesentlichen Höhe zur Verfügung stehen und nach den Planungen anschließend in Projekten gebunden sein werden.

Im Jahr 2020 wurden alle Darlehen mit variabler Verzinsung zurückgeführt. Die DEMIRE ist damit keinem Zinsänderungsrisiko aus der Fremdfinanzierung ausgesetzt.

Da bei niedrigen Zinsen die Transaktionspreise für Immobilien steigen, hat das Zinsniveau zudem Auswirkungen auf die Einstandspreise neu erworbener Immobilien. Außerdem spielt das Zinsniveau bei der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eine nicht unerhebliche Rolle.

Eine Evaluierung der Zinspolitik erfolgt in regelmäßigen Abständen und in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der DEMIRE AG.

KREDITRISIKO

Die ausgewiesenen Finanzinstrumente stellen gleichzeitig das maximale Bonitäts- und Ausfallrisiko dar. Im Rahmen des konzerneinheitlichen Risikomanagements wird das Kontrahentenrisiko einheitlich bewertet und überwacht. Ziel ist es, das Ausfallrisiko zu minimieren. Das Kontrahentenrisiko wird nicht versichert. Im Vergleich zum Vorjahr hat die DEMIRE Darlehen in großem Umfang gewährt. Allerdings geht die DEMIRE von keinem erhöhten Kreditrisiko aus. Mögliche Risiken werden bereits im Rahmen des Expected Credit Loss Modells berücksichtigt. Siehe hierzu Abschnitt 1.5 sowie Kapitel C ‚Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze'.

Sofern es zu einem Zahlungsausfall bei einem Mieter kommt, bestehen zur Sicherheit Mietkautionen in Höhe von insgesamt TEUR 4.078 (Vorjahr: TEUR 3.834). Bezüglich einer Analyse der wertberichtigten Forderungen wird auf Kapitel E.2.1 verwiesen.

LIQUIDITÄTSRISIKO

Die Steuerung der Liquidität dient dem Ziel, die Zahlungsfähigkeit des Konzerns zu jeder Zeit zu gewährleisten. Grundsätzlich bestehen die Risiken, dass die Gesellschaft unterjährig nicht zu jedem Zeitpunkt über ausreichend Liquidität verfügt, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können, sowie, dass Anschlussfinanzierungen auslaufender Finanzverbindlichkeiten nicht oder nur zu schlechteren Konditionen als geplant erreicht werden können. Weiterhin kann zusätzlicher Liquiditätsbedarf jenseits von Ereignissen, die außerhalb des geschäftlichen Einflussbereichs der DEMIRE liegen, vor allem aus den unten genannten operativen und sonstigen Risiken resultieren. Die zum Bilanzstichtag vorhandenen Mittel und der geplante Cashflow im Jahr 2021 reichen für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus. Im Zuge der Pandemie hat die DEMIRE hat im 1. Quartal 2021 noch zinslose Stundungen zur Umsatzsteuer Januar, Februar und März 2021 in Höhe von TEUR 1.773 erhalten. Die Beträge wurden fristgerecht am 10. Juni 2021, 12. Juli 2021 und 10. August 2021 an das Finanzamt bezahlt.

KAPITALMANAGEMENT UND -STEUERUNG

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es, sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz der DEMIRE erhalten bleiben. Die Kapitalstruktur wird nach ökonomischen und regulatorischen Vorgaben gesteuert. Die Kapitalsteuerung wird seitens der DEMIRE durch Dividenden und/oder Finanzierungen erfolgen. Die DEMIRE strebt eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur an und unterliegt dabei auch den Mindestkapitalanforderungen des Aktiengesetzes, deren Einhaltung durch den Vorstand der DEMIRE AG überwacht wird. Die Anforderungen wurden sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr erfüllt.

Die DEMIRE überwacht ihr Kapital anhand der Eigenkapitalquote, die auch eine wichtige Kennziffer für Investoren, Analysten und Banken darstellt.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Die Eigenkapitalquote betrug 34,7 % nach 36,8 % am Ende 2020. Darüber hinaus wurden im Konzernfremdkapital ausgewiesene nicht beherrschende Minderheitenanteile in Höhe von EUR 82,9 Millionen (Vorjahr: 78,9 Millionen) aufgrund der Rechtsform als Personengesellschaft gemäß IFRS unter den langfristigen Schulden und nicht im Eigenkapital ausgewiesen. Das entsprechend angepasste Konzerneigenkapital summierte sich demzufolge auf EUR 675,2 Millionen bzw. auf 39,6 % der Konzernbilanzsumme (31. Dezember 2020: EUR 676,9 Millionen bzw. 41,6 %).

ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Finanzielle Vermögenswerte und Finanzschulden werden zum Zugangszeitpunkt entsprechend den Kategorien des IFRS 9 klassifiziert und bilanziert. Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind im Kapitel C. dargestellt.

Die gemäß IFRS 7 geforderte Klassifizierung der Finanzinstrumente folgt den jeweiligen Posten der Konzernbilanz. Die nachfolgenden Tabellen beinhalten die Buchwerte, Wertansätze und die beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten und leiten diese Werte auf die Bewertungskategorien über. Die für die DEMIRE gemäß IFRS 9 maßgebliche Bewertungskategorie ist die Kategorie zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (Other Liabilities) sind nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten, deren Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt. Unterschiedsbeträge aus dem vereinnahmten Betrag und dem erwarteten Rückzahlungsbetrag werden über die Laufzeit verteilt in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfasst. Die DEMIRE ordnet dieser Kategorie Finanzschulden sowie Verbindlichkeiten zu.

31. DEZEMBER 2021

in TEUR	Bewertungskategorie	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Aktiva			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	8.671	8.671
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	26.505	26.457
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	68.189	68.022
Zahlungsmittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	139.619	139.619
Passiva			
Anleihen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	594.047	592.848
Sonstige langfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	282.459	278.638
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	82.882	82.882
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	10.571	10.571
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	4.651	4.651
Kurzfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	14.008	14.008
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.127	1.127

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

31. DEZEMBER 2020

in TEUR	Bewertungskategorie	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Aktiva			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen*	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	7.346	7.346
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte*	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	31.154	31.154
Zahlungsmittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	101.620	101.620
Passiva			
Anleihen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	592.005	588.174
Sonstige langfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	227.380	231.073
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	78.881	78.881
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	10.681	10.681
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten*	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	5.888	5.888
Kurzfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	10.327	10.327
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.326	1.326

* Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst (für weitere Details, siehe Kapitel A.1, Abschnitt „Ausweisänderungen von Vorjahresangaben").

Der Fair Value ist der Betrag, zu dem finanzielle Vermögenswerte und Schulden zwischen voneinander unabhängigen Geschäftspartnern am Bemessungsstichtag getauscht werden können. Für Zwecke der Bestimmung des beizulegenden Wertes der Anleihe und sonstigen langfristigen Finanzschulden wird auf Kapitel C. verwiesen.

Aufgrund der kurzen Laufzeit der Zahlungsmittel, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten wird angenommen, dass der jeweilige beizulegende Zeitwert dem Buchwert entspricht. Die Leasingverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 24.472 (Vorjahr: TEUR 18.726) werden nicht nach IFRS 9, sondern nach IFRS 16 bilanziert.

NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2021

in TEUR	Nettogewinne/-verluste	hiervon aus Zinsen
Aktiva		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	– 308	3.167
Passiva		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	– 17.643	– 17.622

NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2020

in TEUR	Nettogewinne/-verluste	hiervon aus Zinsen
Aktiva		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	– 4.512	991
Passiva		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten*	– 18.757	– 18.452

* Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst. In dieser Übersicht werden die Nettogewinne/-Verluste für Erbbaurechte nicht mehr ausgewiesen, da diese keine Finanzinstrumente darstellen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Die folgende Darstellung zeigt die künftigen Fristigkeiten gemäß IFRS 7.B11(a) für Zinsen und Tilgungen der zum Bilanzstichtag bestehenden Verbindlichkeiten sowie die Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaften:

ZUM 31.12.2021

in TEUR	2022	2023	2024	2025	2026	nach dem 31.12.2026
Unternehmensanleihe 2019/2024	11.250	11.250	611.250	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.451	15.444	172.045	57.461	22.385	25.679
Anteile von Minderheitsgesellschaftern*	0	82.882	0	0	0	0
Leasingverbindlichkeiten	1.011	1.133	1.122	1.119	1.119	40.178
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.571	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	11.126	305	0	0	0	0
GESAMT	**49.410**	**111.014**	**784.417**	**58.580**	**23.504**	**65.857**

* Bei der Angabe der Fristigkeiten der Verbindlichkeiten gegen Minderheitsgesellschaftern wurde auf die frühestmögliche Kündigungsmöglichkeit und damit frühestmögliche Zahlungsverpflichtung abgestellt, welche gemäß IFRS 7.B11 (a) anzugeben ist. Dieser stellt nicht auf die tatsächliche Fälligkeit ab, sondern berücksichtigt eine mögliche Fälligkeit, die sich durch die frühestmögliche Kündigungsmöglichkeit ergibt. Die konzerninterne Liquiditätsplanung sieht hier abweichend von der Regelung des IFRS 7.B11 (a) eine Fälligkeit nach fünf Jahren.

ZUM 31.12.2020

in TEUR	2021	2022	2023	2024	2025	nach dem 31.12.2025
Unternehmensanleihe 2019/2024	11.250	11.250	11.250	611.281	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.211	11.234	11.226	133.526	56.473	26.338
Anteile von Minderheitsgesellschaftern*	0	78.881	0	0	0	0
Leasingverbindlichkeiten	1.084	1.066	1.065	1.065	1.065	20.646
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.440	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	12.474	0	0	0	0	0
GESAMT	**47.732**	**102.431**	**23.541**	**745.872**	**57.538**	**46.984**

* Bei der Angabe der Fristigkeiten der Verbindlichkeiten gegen Minderheitsgesellschaftern wurde auf die frühestmögliche Kündigungsmöglichkeit und damit frühestmögliche Zahlungsverpflichtung abgestellt, welche gemäß IFRS 7.B11 (a) anzugeben ist. Dieser stellt nicht auf die tatsächliche Fälligkeit ab, sondern berücksichtigt eine mögliche Fälligkeit, die sich durch die frühestmögliche Kündigungsmöglichkeit ergibt. Die konzerninterne Liquiditätsplanung sieht hier abweichend von der Regelung des IFRS 7.B11 (a) eine Fälligkeit nach fünf Jahren.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102
Konzerngesamtergebnisrechnung 103
Konzernbilanz 104
Konzernkapitalflussrechnung 106
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108
Konzernanhang 110
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176
Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Das Liquiditätsmanagement der Gesellschaft erachtet diese Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern als fällig nach fünf Jahren, solange keine Kündigung der Minderheitsgesellschafter ausgesprochen wurde. Dies ergibt sich aus der mehrjährigen Historie, die eine nur geringe Anzahl an Kündigungen aufzeigt.

Verbindlichkeiten aus Minderheitsanteilen werden zum Abschlussstichtag aus ungekündigten Kommanditeinlagen als langfristig ausgewiesen, da eine Erfüllung binnen zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag weder erwartet wird, noch verlangt werden kann (IAS 1.69). Sofern zum Abschlussstichtag keine wirksame Kündigung durch den Minderheitsgesellschafter erfolgt ist, kann diese erst zum nachfolgenden Abschlussstichtag ausgesprochen werden. Das Auseinandersetzungsguthaben ist wiederum erst sechs Monate nach seiner verbindlichen Feststellung (auf den Kündigungsstichtag) zur Auszahlung fällig. Somit ist aus am Abschlussstichtag ungekündigten Kommanditeinlagen frühestens 18 Monate nach dem Abschlussstichtag eine Auszahlung fällig.

2. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die DEMIRE und ihre Tochtergesellschaften zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Unternehmen und Personen auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt. Zum Bilanzstichtag hat die AEPF III 15 S. à r. l., Luxemburg/Luxemburg, einen Anteil in Höhe von 58,6 % an der DEMIRE und ist somit das direkte Mutterunternehmen. Das oberste Mutterunternehmen ist BRH Holdings GP Ltd., Grand Cayman, Kaimaninseln. Der Konzernabschluss der DEMIRE ist der größte und der kleinste Konsolidierungskreis, in den die Gesellschaft einbezogen wird.

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen gehören neben den im Konzernabschluss vollkonsolidierten Tochtergesellschaften auch die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen. Zu diesen zählen zum 31. Dezember 2021 die JV Theodor-Heuss- Allee-GmbH, die DEMIRE Assekuranzmakler GmbH & Co. KG sowie die G+Q Effizienz GmbH.

Darüber hinaus sind aufgrund eines maßgeblichen Einflusses folgende Personen in Schlüsselpositionen des Mutterunternehmens nahestehend im Sinne des IAS 24:

— Mitglieder des Vorstands der DEMIRE AG und deren nahe Angehörige sowie
— Mitglieder des Aufsichtsrats der DEMIRE AG und deren nahe Angehörige.

Beziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen
Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen wurden im Berichtsjahr ausschließlich zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

Die zwischen der DEMIRE AG und Tochterunternehmen durchgeführten Transaktionen, Erträge und Bezüge von Dienstleistungen wurden wie unter fremden Dritten abgerechnet, im Rahmen der Konsolidierung eliminiert und folglich auch nicht im Konzernanhang erläutert.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

AT-EQUITY BILANZIERTE UNTERNEHMEN:

In der Berichtsperiode wurden mit den At-Equity bilanzierten Unternehmen folgende Geschäfte getätigt:

Im ersten Halbjahr 2021 ist die Ankaufsgesellschaft JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main, gegründet worden, an der sich der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Prof. Dr. Alexander Göpfert als Minderheitsgesellschafter mit 1% an der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH (Cielo) beteiligt hat. Mehrheitsgesellschafter sind die DEMIRE Holding XIII GmbH mit 49,5% sowie die RFR Immobilien 4 GmbH. Bei der Transaktion Cielo haben die Gesellschafter verschiedene Optionen zum Kauf des Grundstücks Theodor-Heuss-Allee 100, Frankfurt am Main, sowie der restlichen Anteile an der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH. Herr Prof. Dr. Goepfert hat in diesem Zusammenhang im Falle der Nichtausübung der Anteilskaufoption durch DEMIRE das Recht, die Anteile von RFR zu kaufen. Für nähere Details verweisen wir auf Angaben zu IFRS 12 B) Angaben zu assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen. Dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats sind im Berichtszeitraum keine Vermögenswerte zu- oder abgeflossen.

Des Weiteren hat die DEMIRE AG ein unbesichertes Darlehen in Höhe von TEUR 25.320 (inklusive Zinsforderung) an diese Gesellschaft begeben. Der ausstehende Darlehensbetrag wird mit 4,135% p. a. verzinst. Der Zinsertrag aus diesem Darlehen beträgt zum 31. Dezember 2021 TEUR 634.

Seit dem 12. August 2021 besteht mit der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH ein Vertrag über Asset-Management-Leistungen in Höhe von TEUR 50 pro Jahr. Für das Geschäftsjahr 2021 ergab sich ein Aufwand von TEUR 25 zzgl. Umsatzsteuer (Vorjahr: TEUR 0) Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit.

Des Weiteren besteht für die Zeit ab dem 12. August 2021 mit der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH ein Vertrag für das Treasury, Controlling, Finanzbuchhaltung und Beteiligungsmanagement in Höhe von TEUR 25 pro Jahr. Für das Geschäftsjahr 2021 ergab sich ein Aufwand von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 0). Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit.

Aus diesen beiden Verträgen bestehen zum 31. Dezember 2021 Forderungen in Höhe von TEUR 25 und Erträge in Höhe von TEUR 37.

Im Dezember 2021 hat die DEMIRE Holding XIII GmbH eine Ausschüttung von der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH in Höhe von TEUR 495 erhalten.

Daneben erhielt die DEMIRE Ausschüttungen in Höhe von TEUR 171 von den assoziierten Unternehmen G+Q Effizienz GmbH (TEUR 79) und DEMIRE Assekuranzmakler GmbH & Co. KG (TEUR 92).

VORSTAND

Mitglieder des Vorstands waren in der Berichtsperiode bzw. Vergleichsperiode:

Herr Ingo Hartlief (FRICS) (Vorstandsvorsitzender seit 20. Dezember 2018)

Herr Tim Brückner (Finanzvorstand seit 1. Februar 2019)

Für das Geschäftsjahr 2021 wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 610 (Vorjahr: TEUR 332), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 699 (Vorjahr: TEUR 703) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 401 (Vorjahr: TEUR 67) erfasst.

in TEUR	2020	2021
Kurzfristig fällige Leistungen	1.036	1.309
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Andere langfristige fällige Leistungen	0	0
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Anteilsbasierte Vergütung	67	401
GESAMT	**1.103**	**1.710**

Diese Tabelle zeigt die anteilsbasierte Vergütung nach IFRS 2.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Zum Bilanzstichtag sind TEUR 627 (Vorjahr: TEUR 226) anteilsbasierte Vergütung und TEUR 333 (Vorjahr: TEUR 333) Bonuszahlungen ausstehend.

Die Vergütung der im Geschäftsjahr tätigen Vorstandsmitglieder setzte sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Erfolgsunabhängige Vergütung	Erfolgsabhängige Vergütung	Aktienbasierte Vergütung	GESAMT 2021
Ingo Hartlief (FRICS)	410	380	153	**943**
Tim Brückner	289	230	91	**610**
GESAMT	**699**	**610**	**244**	**1.553**

Die Tabelle zeigt die Vergütungen der Vorstandsmitglieder nach § 314 Abs. 1 Nr. 6a HGB; wodurch sich bei den anteilsbasierten Vergütungen einen Unterschied zu IFRS ergibt. Nach HGB ist die Angabe des beizulegenden Zeitwerts zum Gewährungszeitpunkts erforderlich.

Die Vergütung der im Vorjahr tätigen Vorstandsmitglieder setzte sich wie folgt zusammen:

in TEUR	Erfolgsunabhängige Vergütung	Erfolgsabhängige Vergütung	Aktienbasierte Vergütung	GESAMT 2020
Ingo Hartlief (FRICS)	414	190	19	**623**
Tim Brückner	289	143	48	**480**
GESAMT	**703**	**333**	**67**	**1.103**

Die Höhe der einem ehemaligen Vorstandsmitglied eventuell noch zustehenden Restvergütung ist offen, da über diese Fragen zurzeit in einem rechtlich anhängigen Verfahren befunden wird; jedoch wurde ein Betrag in Höhe von TEUR 2.029 (Vorjahr: TEUR 1.920) zurückgestellt. Es wird an dieser Stelle auf die Ausführungen im Vergütungsbericht des zusammengefassten Lageberichts verwiesen.

Den Mitgliedern des Vorstands wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Mitglieder des Vorstands eingegangen.

AUFSICHTSRAT

Die Aufsichtsratsmitglieder der DEMIRE AG, deren ausgeübte Berufe und erhaltene Aufsichtsratsvergütungen für das abgelaufene Geschäftsjahr sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

TEUR	Funktion	Beruf	Zeitraum	2020	2021
Prof. Dr. Alexander Goepfert	Vorsitzender	Rechtsanwalt	seit 27. Juni 2018	90	120
Diplom-Volkswirt Frank Hölzle	stellvertretender Vorsitzender	Geschäftsführer	seit 14. Februar 2017	60	80
Prof. Dr. Kerstin Hennig	Mitglied	Professorin	seit 29. Mai 2019	30	40
GESAMT				**180**	**240**

Darüber hinaus wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von insgesamt TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1) erstattet.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Mitglieder des Aufsichtsrats eingegangen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

3. Mitarbeiter und Anteilsbasierte Vergütung

A. MITARBEITER

Die Mitarbeiteranzahl ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

in TEUR	31.12.2020	31.12.2021
Mitglieder des Vorstands	2	2
Fest angestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	37	35
Auszubildende	0	0
GESAMT	**39**	**37**

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl belief sich im Geschäftsjahr 2021 auf 37 (Vorjahr: 39) Mitarbeiter.

B. ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG

Aktienoptionsprogramm 2015

Im Geschäftsjahr 2015 wurden aktienbasierte Vergütungen in Form von Bezugsrechten (Aktienoptionen) an den Vorstand der DEMIRE AG sowie an einen ausgewählten Personenkreis innerhalb des DEMIRE-Konzerns ausgegeben. Bei dem Aktienoptionsprogramm handelt es sich um einen Optionsplan, der mit Eigenkapitalinstrumenten erfüllt wird (Equity-settled Share-Option-Plan). Der Optionsplan sieht ausschließlich die Möglichkeit vor, das Aktienoptionsprogramm in Aktien der DEMIRE AG zu erfüllen. Die Bilanzierung der ausgegebenen aktienkursorientierten Vergütungen erfolgt im Einklang mit IFRS 2. In diesem Fall ist der durch die Aktienoptionen insgesamt verursachte Personalaufwand vom Zusagezeitpunkt (grant date) über die vierjährige Sperrfrist (vesting condition) zu verteilen. Der Zusagezeitpunkt (grant date) ist bei DEMIRE der Tag der Genehmigung durch den Vorstand bzw. den Aufsichtsrat. Diese Verpflichtungen werden im Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert (grant date) der bis dahin erdienten Eigenkapitalinstrumente angesetzt. Der beizulegende Zeitwert wurde daher über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst und direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Der Verwässerungseffekt der ausstehenden Aktienoptionen wird im Rahmen der Berechnung des Ergebnisses je Aktie als zusätzliche Verwässerung berücksichtigt, sofern sich aus der Ausgabe der Aktienoptionen und den diesen zugrunde liegenden Konditionen eine rechnerische Verwässerung für die bestehenden Aktionäre ergibt.

Voraussetzung für die Ausübung der Bezugsrechte ist, dass der Schlusskurs der Aktie im XETRA-Handel (oder in einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an dem der Ausübung des Bezugsrechts vorhergehenden Börsenhandelstag mindestens 10 % höher ist als der Basispreis.

Insgesamt wurden 1.000.000 Aktienoptionen zugeteilt. In einer ersten Tranche wurden 800.000 Aktienoptionen für die Mitglieder des Vorstands sowie 200.000 Aktienoptionen für ausgewählte Mitarbeiter der DEMIRE AG oder Mitarbeiter von Konzerngesellschaften ausgegeben. Der beizulegende Zeitwert einer Option beträgt für die erste Tranche EUR 2,74. In einer zweiten Tranche wurden, bereinigt um jene Aktienoptionen, die von ausgeschiedenen Mitarbeitern zurückgegeben wurden (90.000 Aktienoptionen), insgesamt 60.000 neu ausgegeben. Der beizulegende Zeitwert einer Option beträgt für die zweite Tranche EUR 1,99. Zum Bilanzierungsstichtag besteht aus der ersten Tranche noch ein Anspruch auf 400.000 Aktienoptionen für ein ehemaliges Mitglied des Vorstands und 110.000 Aktienoptionen für ausgewählte Mitarbeiter. In der Berichtsperiode kam es zu keiner Änderung der ausgegebenen Aktien im Vergleich zu der Vorperiode.

Die Optionslaufzeit beträgt neun Jahre ab dem Ausgabetag. Die ersten vier Jahre sind Wartezeit.

In der Berichtsperiode ist aus diesem Aktienoptionsprogramm kein Aufwand mehr entstanden (Vorjahr: auch TEUR 0), da das Vorstandsmitglied das Unternehmen im Jahr 2019 verlassen hat.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Eine Zusammenfassung des Aktienoptionsprogramms 2015 ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

AKTIENOPTIONSPROGRAMM 2015

	2020	2021
Ausstehende Optionen zum Geschäftsjahresbeginn	510.000	510.000
Ausstehende Optionen während des Geschäftsjahres	0	0
Ausstehende Optionen zum Geschäftsjahresende	510.000	510.000
Ausübbare Optionen zum Geschäftsjahresende	510.000	510.000
Ausübungspreis für ausgeübte Optionen	0	0

Virtuelle Aktienoptionsprogramme 2017 und 2018

Die virtuellen Aktienoptionsprogramme (AOP) 2017 und 2018 betrafen ein ehemaliges Vorstandsmitglied. In Höhe der eventuell noch zustehenden Restvergütung, welche auch diese AOP beinhaltet, wurde eine Rückstellung in Höhe von TEUR 2.029 (Vorjahr: TEUR 1.920) gebildet.

Virtuelles Aktienoptionsprogramm 2019

Die Bilanzierung der im Konzern ausgegebenen aktienkursorientierten Vergütungen erfolgt im Einklang mit IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung". Bei den „virtuellen Aktienoptionen" handelt es sich um aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Barausgleich, die zu jedem Bilanzstichtag mit dem Fair Value bewertet werden. Der Vergütungsaufwand wird unter Berücksichtigung der innerhalb der Wartezeit zeitanteilig erbrachten Arbeitsleistung ratierlich angesammelt und erfolgswirksam bis zur Unverfallbarkeit als Rückstellung erfasst.

Dieses Aktienoptionsprogramm wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2019 für Herrn Ingo Hartlief (FRICS) und mit Wirkung zum 1. Februar 2019 für Herrn Tim Brückner ausgegeben. Bei diesem Aktienprogramm werden jedem Mitglied des Vorstands jeweils jährlich „Performance Share Units" (PSUs) mit einem Zuteilungsbetrag von insgesamt von TEUR 810 für Herrn Ingo Hartlief (FRICS) und von TEUR 420 für Herrn Tim Brückner zum 31. Dezember 2021 gewährt. Die Anzahl der jährlich gewährten PSUs ermittelt sich aus dem Zuteilungsbetrag geteilt durch den durchschnittlichen Aktienkurs der DEMIRE AG 60 Handelstage vor dem Zeitpunkt der Gewährung. Die Gewährung erfolgt jährlich, erstmalig zum oben genannten Zeitpunkt.

Die PSUs werden nach einer Performanceperiode von vier Jahren nach dem Tag der Gewährung in Abhängigkeit vom Erreichen der Performanceziele ausgezahlt. Die Performanceziele setzen sich zu 50 % aus den jährlichen Aktienkurssteigerungen und zu 50 % aus dem sogenannten „Relative Total Shareholder Return" (TSR) zusammen. Der relative TSR vergleicht die Entwicklung des DEMIRE TSR mit der Rendite des EPRA/NAREIT Developed Europe Index ex UK über die vierjährige Performanceperiode. Bei einer Amtsniederlegung des Vorstandes innerhalb der Performanceperiode verfällt der Anspruch.

Die Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich werden als Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst. Zum 31. Dezember 2021 beträgt die Rückstellung für das ab 2019 geltende virtuelle Aktienoptionsprogramm TEUR 627 (Vorjahr: TEUR 226). Hierzu wurden neben der Tranche 2019 auch die Tranchen 2020 und 2021 miteinbezogen. Der 60-Tages-Durchschnitt vor Gewährung der Tranche 2019 beträgt EUR 4,21, der Tranche 2020 EUR 5,13 und der Tranche 2021 beträgt der Kurs EUR 4,09.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

4. Honorar des Abschlussprüfers

Das in der Berichtsperiode berechnete Gesamthonorar des Konzernabschlussprüfers PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, in Bezug auf die DEMIRE setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2020	2021
Abschlussprüfungsleistungen davon für die Vorjahre TEUR 316 (Vorjahr: TEUR 241) davon für verbundene Unternehmen TEUR 450 (Vorjahr: TEUR 211)	745	1.139
Andere Bestätigungsleistungen	81	13
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	0	17
GESAMT	**826**	**1.169**

Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, wurde seit dem Geschäftsjahr 2018 als Abschlussprüfer bestellt.

Die Aufwendungen für Abschlussprüfungsleistungen, welche die Vorjahre bzw. verbundene Unternehmen betreffen, beziehen sich zum überwiegenden Teil auf zwei Vorgänge im Zusammenhang mit dem grenzüberschreitenden Formwechsel zweier Tochtergesellschaften. Im Jahr 2017 wurde der Sitz der (heutigen) „DEMIRE AN BN R PM FR FL GmbH“ von ihrem damaligen Sitz in Luxemburg nach Deutschland verlegt. Gemäß §316 HGB iZm § 267 Abs. 1 HGB ist diese Gesellschaft in Deutschland prüfungspflichtig und wird seitdem kontinuierlich einer Abschlussprüfung der Geschäftsjahre 2017 bis 2021 unterzogen. Ein Abschluss der Prüfungen ist für 2022 geplant. Daneben wird derzeit ein Grenzüberschreitender Formwechsel der Denston Investments Ltd., Nikosia, vollzogen. Auch hierfür war es notwendig die Abschlüsse 2017 bis 2020 einer Prüfung zu unterziehen. Diese Abschlüsse wurden im Jahr 2021 geprüft bzw. testiert, sodass die Sitzverlegung nun durchgeführt werden kann. Die DEMIRE geht davon aus, dass dies im Laufe des Geschäftsjahres 2022 erfolgen wird.

Im Geschäftsjahr 2020 sind des Weiteren Honorare des in 2019 bestellten Teilkonzernabschlussprüfers Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn angefallen, die nicht in der Tabelle aufgeführt sind. Hier wurden 2020 zusätzlich TEUR 30 für Abschlussprüfungsleistungen des Vorjahres durch Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn, nachverrechnet.

Neben den Abschlussprüfungsleistungen wurde in dem Geschäftsjahr 2020 andere Bestätigungsleistungen (Nichtprüfungsleistungen) erbracht, die im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Erteilung von Comfort Lettern im Rahmen der Emission der Anleihe 2019/2024 stehen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102
Konzerngesamtergebnisrechnung 103
Konzernbilanz 104
Konzernkapitalflussrechnung 106
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108
Konzernanhang 110
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176
Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

5. Ereignisse nach dem Stichtag

Es haben sich keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag ergeben.

6. Erklärung zum deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG

Am 18. Januar 2022 haben Vorstand und Aufsichtsrat die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären auf der Website der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, den 16. März 2022
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102
Konzerngesamtergebnisrechnung 103
Konzernbilanz 104
Konzernkapitalflussrechnung 106
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108
Konzernanhang 110
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176
Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Als Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG versichere ich nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, der Geschäftsverlauf einschließlich der Geschäftsergebnisse und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Frankfurt am Main, den 16. März 2022

Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102
Konzerngesamtergebnisrechnung 103
Konzernbilanz 104
Konzernkapitalflussrechnung 106
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108
Konzernanhang 110
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176
Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Lageberichts

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerngewinn- und -verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, – bestehend aus den zur Erfüllung der deutschen gesetzlichen Vorschriften aufgenommenen Inhalten sowie dem im Abschnitt „Vergütungsbericht 2021“ des Konzernlageberichts enthaltenen Vergütungsbericht nach § 162 AktG, einschließlich der dazugehörigen Angaben, – für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

— entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und

— vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU- APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102
Konzerngesamtergebnisrechnung 103
Konzernbilanz 104
Konzernkapitalflussrechnung 106
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108
Konzernanhang 110
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176
Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht waren folgende Sachverhalte am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

1. Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
2. Bilanzielle Abbildung des Gemeinschaftsunternehmens JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main, mit Grundstückskaufoption

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir jeweils wie folgt strukturiert:

1. Sachverhalt und Problemstellung
2. Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
3. Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

1. Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

1. Im Konzernabschluss der Gesellschaft werden zum 31. Dezember 2021 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von T€ 1.433.096 (84,0 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die Gesellschaft bilanziert die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten (Marktwerten) erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden T€ 48.777 erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfasst.

   Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass die bestehende Nutzung auch der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use“) entspricht. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch ein von den gesetzlichen Vertretern mit Unterstützung durch eine externe Beratungsgesellschaft erstelltes Bewertungsmodell auf Grundlage der prognostizierten Nettozahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted-Cash-Flow-Methode. Bei Objekten ohne positiven Nettozahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet. Soweit als möglich werden am Markt beobachtbare Informationen für die Bewertung (Quellen sind z. B. Gutachterausschüsse und öffentliche sowie kostenpflichtige Marktdatenbanken) verwendet. In die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die erfolgswirksam erfassten Änderungen der beizulegenden Zeitwerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen.

2. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir mit Unterstützung von Spezialisten mit entsprechenden Fähigkeiten und Kenntnissen aus dem Bereich Valuation, Modeling & Analytics das zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendete Bewertungsmodell im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. die erwarteten Zahlungsströme (Marktmiete pro m^2, geplante Instandhaltung pro m^2), die unterstellte Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins beurteilt. Dabei haben wir auch analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen über die wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt. Zudem haben wir zu Plausibilisierungszwecken einen Abgleich der Ergebnisse auf Einzelobjekt- und Portfolioebene mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen. Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis von Stichproben anhand des Discounted-Cashflow-Verfahrens vorgenommen. Das zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien angewandte Bewertungsverfahren ist sachgerecht gestaltet und geeignet, IFRS konforme beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die zugrundeliegenden Annahmen geben das aktuelle Marktniveau wieder.

3. Die Angaben der Gesellschaft zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in den Abschnitten C. und E.1.3 des Konzernanhangs enthalten.

2. Bilanzielle Abbildung des Gemeinschaftsunternehmens JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main, mit Grundstückskaufoption

1. Im Geschäftsjahr 2021 wurde durch ein Konzernunternehmen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG das Gemeinschaftsunternehmen JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main, gegründet. Die Beteiligungsquote am Gemeinschaftsunternehmen zum Bilanzstichtag beläuft sich auf 49,5 %. Der Einbezug in den Konzernabschluss erfolgt gemäß IFRS 11.24 anhand der Equity-Methode gemäß IAS 28. Das Gemeinschaftsunternehmen hat im Geschäftsjahr 2021 einen Erbbaurechtsvertrag über eine Laufzeit von 99 Jahren abgeschlossen. Der Preis für die Bestellung des Erbbaurechts beläuft sich auf T€ 152.876. Zur Finanzierung des Erwerbs hat das Gemeinschaftsunternehmen eine externe Bankenfinanzierung über T€ 140.000 abgeschlossen sowie von der DEMIRE AG ein Darlehen in Höhe von T€ 25.150 erhalten. Das Gemeinschaftsunternehmen hat eine vertragliche Kaufoption, das Grundstück in dem Zeitraum zwischen Ablauf des 57. Monats und Ablauf des 60. Monats der Laufzeit des Erbbaurechts zu einem festen Kaufpreis von T€ 122.813 zu erwerben (Grundstückskaufoption). Die Gesellschafter des Gemeinschaftsunternehmen treffen gemeinsam die Entscheidung über die Ausübung dieser Grundstückskaufoption. Die Nichtausübung kann dabei einseitig durch einer der beiden Gesellschafter oder einstimmig erfolgen und führt ggf. zur Zahlung von Pönalen. Bei Ausübung bzw. Nichtausübung der Grundstückskaufoption werden weitere Optionen auf Gesellschafterebene ausübbar. In der vorliegenden Struktur sind unseres Erachtens die Optionen von entscheidender Bedeutung, insbesondere, ob die Rechte im Zusammenhang mit der Grundstückskaufoption des Gemeinschaftsunternehmen substanziell sind. Ob die Werte substanziell sind hängt stark von der Wertentwicklung der Immobilie inkl. Grundstück ab. Die Bewertung ist daher mit wesentlichen Unsicherheiten behaftet. Vor diesem Hintergrund, und aufgrund der hohen Komplexität der Transaktion, der Bewertung der Optionen sowie der wesentlichen Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage und der Abgrenzung für den Konsolidierungskreis der Gesellschaft war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102
Konzerngesamtergebnisrechnung 103
Konzernbilanz 104
Konzernkapitalflussrechnung 106
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108
Konzernanhang 110
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176
Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

2. Zur Würdigung der sachgerechten bilanziellen Behandlung des Gemeinschaftsunternehmens haben wir uns im Rahmen unserer Prüfung unter anderem mit den gesellschaftsrechtlichen Grundlagen sowie den Regelungen des zugrundeliegenden Vertragswerks auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang haben wir die Erfüllung der Voraussetzungen eines Gemeinschaftsunternehmens gemäß IFRS 11, die daraus resultierenden Auswirkungen auf den Konzernabschluss und der Bewertung anhand der Equity-Methode gemäß IAS 28, nachvollzogen und beurteilt. Darüber hinaus haben wir mit Unterstützung von Spezialisten mit entsprechenden Fähigkeiten und Kenntnissen aus unserem Bereich Valuation, Modeling & Analytics das zur Bewertung der Optionen verwendete Bewertungsmodell im Hinblick auf Konformität mit IFRS 13 sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. die Volatilität der zugrunde liegenden Renditen, der Basispreise des Grundstücks sowie den risikolosen Zins beurteilt. Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir eine Vergleichsrechnung vorgenommen. Das zur Bewertung der Optionen angewandte Bewertungsverfahren ist sachgerecht gestaltet und grundsätzlich geeignet, IFRS-konforme beizulegende Zeitwerte der Optionen zu ermitteln und hinsichtlich der zugrunde liegenden Annahmen das aktuelle Marktniveau wiederzugeben. Wir konnten uns davon überzeugen, dass der Ausweis und die bilanzielle Abbildung des Gemeinschaftsunternehmens inklusive der Grundstückskaufoption nachvollziehbar dokumentiert und die erfassten Effekte sachgerecht ermittelt wurden.

3. Die Angaben der Gesellschaft zur Grundstückskaufoption bei dem Gemeinschaftsunternehmen und dem Gemeinschaftsunternehmen sind in den Abschnitten B.B, C., E.1.4, E.1.5, E.7.2 und G.2 des Konzernanhangs enthalten.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen

— die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB,

— den Geschäftsbericht – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen – mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses, des geprüften Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

— wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

— anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren, oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind des Weiteren verantwortlich für die Aufstellung des im Konzernlagebericht in einem besonderen Abschnitt enthaltenen Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, der den Anforderungen des § 162 AktG entspricht. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102
Konzerngesamtergebnisrechnung 103
Konzernbilanz 104
Konzernkapitalflussrechnung 106
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108
Konzernanhang 110
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176
Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

— identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

— gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

— beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

— ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

— beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

— holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102
Konzerngesamtergebnisrechnung 103
Konzernbilanz 104
Konzernkapitalflussrechnung 106
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108
Konzernanhang 110
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176
Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

— beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

— führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate_AG_KA+KLB_ESEF-2021-12-31.zip enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102
Konzerngesamtergebnisrechnung 103
Konzernbilanz 104
Konzernkapitalflussrechnung 106
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108
Konzernanhang 110
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176
Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW-Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 [10.2021]) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen" weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DIE ESEF-UNTERLAGEN

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

VERANTWORTUNG DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DER ESEF-UNTERLAGEN

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

— identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

— gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

— beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

— beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.

— beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102
Konzerngesamtergebnisrechnung 103
Konzernbilanz 104
Konzernkapitalflussrechnung 106
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108
Konzernanhang 110
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176
Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄSS ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 28. April 2021 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. Januar 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Konzernabschlussprüfer der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB“ und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Dr. Frederik Mielke.

Berlin, den 16. März 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Frederik Mielke	ppa. Julian Fersch
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

ANTEILSBESITZ

ANTEILSBESITZLISTE GEMÄß § 313 ABS. 2 HGB

DEUTSCHLAND

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital 31.12.2021 in EUR	Jahresergebnis 2021 in EUR
DEMIRE Apolda Wurzen GmbH, Berlin	94,9	1.888.293,44	– 200.728,80
DEMIRE HB HZ B HST GmbH, Berlin	94,9	12.005.485,50	401.993,74
DEMIRE Leipzig Am alten Flughafen 1 GmbH, Leipzig	94,9	3.282.959,28	0,00
Panacea Property GmbH, Berlin*	51	2.778,77	– 3.342,37
Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main	84,35	90.963.609,36	6.034.071,43
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München**	48,0	6.997.733,74	485.386,97
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München**	43,57	14.811.004,54	2.652.171,78
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München**	50,57	7.260.288,54	1.319.547,36
GP Value Management GmbH, München	84,35	41.531,60	17.417,24
BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	84,35	25.000,00	0,00
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	84,35	25.000,00	0,00
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	84,35	25.000,00	0,00
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München**	45,03	6.943.706,24	1.390.843,18
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München**	41,07	13.792.496,96	1.042.773,18
FVR Beteiligungsgesellschaft Erste mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Zweite mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Dritte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Vierte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Fünfte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Sechste mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Siebente mbH Co. KG, Frankfurt am Main	100	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Achte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	8.750.356,15	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Neunte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	– 96.183,29	27.166,10
DEMIRE Holding II GmbH, Frankfurt am Main	100	43.590.054,52	1.364.532,73
DEMIRE Meckenheim Merl GmbH, Frankfurt am Main	100	10.171.667,71	0,00
Schwerin Margaretenhof 18 GmbH, Frankfurt am Main	94,9	165.361,73	323.958,78
DEMIRE Holding III GmbH, Frankfurt am Main	100	25.000,00	0,00

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

DEUTSCHLAND

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital 31.12.2021 in EUR	Jahresergebnis 2021 in EUR
DEMIRE Worms Liebenauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100	282.850,93	– 28.293,52
DEMIRE Schwerin Am Margaretenhof 22– 24, Berlin	94	477.858,93	145.466,75
DEMIRE Holding IV GmbH, Frankfurt am Main	100	78.301,00	0,00
DEMIRE Holding V GmbH, Frankfurt am Main	100	53.300,00	0,00
DEMIRE Holding VI GmbH, Frankfurt am Main	100	25.000,00	0,00
DEMIRE Holding VII GmbH, Frankfurt am Main	100	25.000,00	0,00
DEMIRE Holding VIII GmbH, Frankfurt am Main	100	25.000,00	0,00
DEMIRE Eschborn Frankfurter Straße GmbH, Frankfurt am Main	94	731.967,51	619.293,74
DEMIRE Bad Kreuznach Brückes Hochstr. GmbH, Frankfurt am Main	94	75.376,69	0,00
DEMIRE Holding IX GmbH, Frankfurt am Main	100	25.000,00	0,00
DEMIRE Düsseldorf Wiesenstraße 70 GmbH, Frankfurt am Main	94	480.886,90	558.950,81
DEMIRE Bad Oeynhausen Dr. Neuhäußer Straße 4 GmbH, Frankfurt am Main	94	37.528,89	0,00
DEMIRE Lichtenfels Bamberger Straße 20 GmbH, Frankfurt am Main	94	206.863,96	0,00
DEMIRE Holding I GmbH, Frankfurt am Main	100	326.370,23	146.640,63
DEMIRE Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, Düsseldorf	47,5	2.000,00	0,00
G+Q Effizienz GmbH, Berlin	49	535.992,81	55.835,90
DEMIRE Kassel Kölnische Str. Mauerstr. Spohrstr. GmbH, Leipzig	94,9	823.261,63	0,00
DEMIRE Betriebsvorrichtungen Nr. 2 GmbH, Düsseldorf	100	171.464,28	97.824,09
DEMIRE Limbach Oberfrohna Moritzstraße 13 GmbH, Frankfurt am Main	94	25.000,00	0,00
DEMIRE Betriebsvorrichtungen Nr. 1 GmbH, Frankfurt am Main	100	– 240.348,81	– 46.518,41
DEMIRE Holding XI GmbH, Frankfurt am Main	100	18.980,41	0,00
DEMIRE Holding X GmbH, Frankfurt am Main	100	25.000,00	0,00
DEMIRE Holding XII GmbH, Frankfurt am Main	100	– 7.962.261,93	– 1.580.154,25
DEMIRE Holding XIII GmbH, Frankfurt am Main	100	50.664,78	457.591,61
DEMIRE AN BN R PM FR FL GmbH, Frankfurt am Main	94,9	39.395.085,67	0,00
DEMIRE Ulm Bahnhofplatz Olgastr. Zeitblomstr. GmbH, Frankfurt am Main	94	– 17.757.805,30	837.034,85
DEMIRE Kempten Bahnhofstr. Hirschstr. Alpenstr. GmbH, Frankfurt am Main	94	– 3.624.074,08	109.386,75
DEMIRE Köln Max-Glomsda-Straße 4 GmbH, Frankfurt am Main	100	98.876,77	179.273,00
DEMIRE Bad Vilbel Konrad Adenauer Allee 1–11 GmbH, Frankfurt am Main	100	– 2.848.882,94	– 34.826,71
DEMIRE Essen Hatzper Str. Theodor-Althoff-Str. GmbH, Frankfurt am Main	100	509.075,53	817.632,34

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102

Konzerngesamtergebnisrechnung 103

Konzernbilanz 104

Konzernkapitalflussrechnung 106

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108

Konzernanhang 110

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176

Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

DEUTSCHLAND

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital 31.12.2021 in EUR	Jahresergebnis 2021 in EUR
DEMIRE Aschheim Max-Planckstraße GmbH, Frankfurt am Main	100	– 1.412.027,56	– 708.622,38
DEMIRE Neuss Breslauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100	1.396.897,69	826.216,29
DEMIRE Frankfurt Gutleutstraße 85 GmbH, Frankfurt am Main	100	– 2.502.709,14	– 1.509.160,15
DEMIRE Trier Simeonstraße 46 GmbH (vorher DEMIRE Ankauf 7 GmbH), Frankfurt am Main	89,9	– 162.396,54	– 151.439,60
DEMIRE Ankauf 8 GmbH, Frankfurt am Main	100	– 23.288,73	– 12.331,79
DEMIRE Ankauf 9 GmbH, Frankfurt am Main	100	– 26.099,83	– 15.172,66
DEMIRE Ankauf 10 GmbH, Frankfurt am Main	100	– 24.508,60	– 13.581,79
DEMIRE Trier Celle GmbH, Frankfurt am Main	94,9	– 8.633.757,77	– 3.260.434,19
DEMIRE Goslar, Rosentorstraße 1 GmbH, Frankfurt am Main	94,9	168.316,66	351.679,98
DEMIRE Memmingen, Königsgraben 3 GmbH, Frankfurt am Main	94,9	– 170.974,74	230.192,81
DEMIRE Offenburg Lindenplatz 3 GmbH, Frankfurt am Main	94,9	10.751,36	418.945,47
DEMIRE BT HB DO H CLZ KS KO GmbH, Frankfurt am Main	94	– 2.637.919,91	537.783,41
DEMIRE Darmstadt Artillerie Str. 9 GmbH, Frankfurt am Main	94	– 207.046,82	30.508,75
DEMIRE Leonberg Neue Ramtelstraße GmbH, Frankfurt am Main	94	– 1.714.171,82	– 110.121,18
DEMIRE Ludwigsburg Uhlandstraße 21 GmbH, Frankfurt am Main	94	– 3.093.603,85	– 37.700,28
DEMIRE GO HB GmbH (vorher GO Bremen ApS, Kopenhagen), Frankfurt am Main	94	620.591,23	7.876.598,38
Cielo BVO GmbH, Frankfurt am Main	100	230.730,33	– 968,75
JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main	49,5	376.062,03	1.351.062,03

SCHWEIZ

Sihlegg Investments Holding GmbH, Wollerau	94	– 2.301.571,25	112.492,19

ZYPERN

Denston Investments Ltd., Nikosia	94	– 2.576.683,47	– 728.999,44

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 102
Konzerngesamtergebnisrechnung 103
Konzernbilanz 104
Konzernkapitalflussrechnung 106
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 108
Konzernanhang 110
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 175
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 176
Anteilsbesitz 185

WEITERE ANGABEN 189

NIEDERLANDE

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital 31.12.2021 in EUR	Jahresergebnis 2021 in EUR
MAGNAT Investment I B. V., Hardinxveld Giessendamm*, ***	100	– 2.458.024,00	– 4.788.011,00

RUMÄNIEN

SC Victory International Consulting s. r. l., Bukarest*, ****	100	867.269,00	– 28.190,60

* Keine Vollkonsolidierung, da aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung
** Vollkonsolidiert, da faktische Beherrschung durch Präsenzmehrheit in der Hauptversammlung
*** Eigenkapital und Jahresergebnis zum 31. Dezember 2019
**** Eigenkapital und Jahresergebnis zum 31. Dezember 2020

WEITERE ANGABEN

Angaben zur Immobilienbewertung	190
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2021	191
Anlagenspiegel	195
Grundlegende Daten der Gesellschaft	196
Angaben nach EPRA	197
Kontakte & Impressum	208

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Angaben zur Immobilienbewertung 190

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2021 191

Anlagenspiegel 195

Grundlegende Daten der Gesellschaft 196

Angaben nach EPRA 197

Kontakte & Impressum 208

ANGABEN ZUR IMMOBILIENBEWERTUNG

Anlage 1 zum Konzernabschluss

	31.12.2020	31.12.2021
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m², pro Jahr)	98,69	101,04
Spannbreite der Marktmiete (in EUR pro m², pro Jahr)	39,03 – 301,61	39,96 – 301,61
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m²)	970.439	912.724
Leerstehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m²)	87.735,91	102.507,55
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	6,90	10,97
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	9,00	11,49
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0,00 – 74,60	0,00 – 56,2
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	4,90	4,69

Die Reduktion der vermietbaren Gesamtfläche im Vergleich zu der Vorperiode ist auf die Abgänge der Objekte Ansbach (12.610 m²), Köln, Marconistr. (9.640 m²), Garbsen (687 m²), Barmstedt (1.257 m²), Regensburg (29.219 m²), Bad Bramstedt (997 m²) und Potsdam (3.751 m²) zurückzuführen.

Darüber hinaus wurden die beiden Projektentwicklungsimmobilien Trier (Gesamtfläche 11.267 m²) sowie Köln, Colonia Allee 11 (Gesamtfläche 9.108 m²) nicht in die Leerstandsbetrachtung einberechnet. Der Auszug eines Großmieters in Essen in Q4 2021 (ca. 11.623 m²) führt zu einem weiteren Anstieg des Leerstands.

Die Basis für die Mieterlösplanung sind die mit den Mietern vertraglich vereinbarten Mietzahlungen sowie ortsübliche Marktmieten für die zum Bewertungsstichtag nicht vermieteten Flächen. Die vertraglich vereinbarten Mieten pro m² und Monat wiesen zum Bewertungsstichtag für die verschiedenen Nutzungsarten die folgenden Werte auf:

VERTRAGSMIETEN

in EUR pro m², pro Jahr		2020	2021
	Min.	3,54	3,57
	Max.	20,06	20,54
Büro	Durchschnitt	8,62	8,92
	Min.	4,00	4,00
	Max.	17,57	21,72
Handel	Durchschnitt	9,00	9,77
	Min.	3,16	3,26
	Max.	25,14	25,71
Sonstiges	Durchschnitt	4,26	4,30
	Min.	**3,16**	**3,26**
	Max.	**25,14**	**25,71**
GESAMT	**Durchschnitt**	**7,91**	**8,22**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Angaben zur Immobilienbewertung 190

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2021 191

Anlagenspiegel 195

Grundlegende Daten der Gesellschaft 196

Angaben nach EPRA 197

Kontakte & Impressum 208

SENSITIVITÄTSANALYSE DER IMMOBILIENBEWERTUNG ZUM 31.12.2021

Anlage 2 zum Konzernabschluss

in EUR

Diskontierungszinssatz						**Kapitalisierungszinssatz**
	+0,50 %	in %	±0,00 %	in %	–0,50 %	in %
GESAMT						
+0,50 %	–144.860.000	–10	–54.970.000	–4	+49.490.000	+4
±0,00 %	–91.570.000	–6	–	–	+112.320.000	+8
–0,50 %	–35.740.000	–3	+62.950.000	+4	+177.920.000	+13
BÜRO						
+0,50 %	–83.850.000	–10	–33.670.000	–4	+27.530.000	+3
±0,00 %	–52.640.000	–6	–	–	+64.160.000	+8
–0,50 %	–20.040.000	–2	+35.350.000	+4	+102.510.000	+12
HANDEL						
+0,50 %	–33.960.000	–10	–14.370.000	–4	+8.930.000	+3
±0,00 %	–20.510.000	–6	–	–	+24.460.000	+7
–0,50 %	–6.330.000	–2	+15.000.000	+4	+40.620.000	+11

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Angaben zur Immobilienbewertung 190

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2021 191

Anlagenspiegel 195

Grundlegende Daten der Gesellschaft 196

Angaben nach EPRA 197

Kontakte & Impressum 208

SENSITIVITÄTSANALYSE DER IMMOBILIENBEWERTUNG ZUM 31.12.2021

in EUR

Diskontierungszinssatz						**Kapitalisierungszinssatz**
	+0,50 %	in %	±0,00 %	in %	–0,50 %	in %
LOGISTIK						
+0,50 %	–19.300.000	–14	–6.800.000	–5	+9.300.000	+7
±0,00 %	–13.200.000	–9	–	–	+16.900.000	+12
–0,50 %	–6.700.000	–5	+7.100.000	+5	+24.900.000	+18
SONSTIGE						
+0,50 %	–7.750.000	–11	–130.000	–0	+3.730.000	+6
±0,00 %	–5.220.000	–8	–	–	+6.800.000	+10
–0,50 %	–2.670.000	–4	+5.500.000	+8	+9.890.000	+15

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Angaben zur Immobilienbewertung 190

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2021 191

Anlagenspiegel 195

Grundlegende Daten der Gesellschaft 196

Angaben nach EPRA 197

Kontakte & Impressum 208

Die Veränderung der Marktmiete führt zu folgenden Änderungen:

in EUR

Marktmiete	Wert	Delta absolut	Delta relativ
GESAMT			
–10 %	1.268.740.000	–141.200.000	–10
–5 %	1.339.390.000	–70.550.000	–5
±0 %	1.409.940.000	–	–
+5 %	1.480.210.000	+70.270.000	+5
+10 %	1.550.570.000	+140.630.000	+10
BÜRO			
–10 %	761.840.000	–81.900.000	–10
–5 %	802.990.000	–40.750.000	–5
±0 %	843.740.000	–	–
+5 %	884.700.000	+40.960.000	+5
+10 %	925.350.000	+81.610.000	+10
HANDEL			
–10 %	320.090.000	–37.050.000	–10
–5 %	338.460.000	–18.680.000	–5
±0 %	357.140.000	–	–
+5 %	375.320.000	+18.180.000	+5
+10 %	393.900.000	+36.760.000	+10

in EUR

Marktmiete	Wert	Delta absolut	Delta relativ
LOGISTIK			
–10 %	125.100.000	–16.500.000	–12
–5 %	133.300.000	–8.300.000	–6
±0 %	141.600.000	–	–
+5 %	149.800.000	+8.200.000	+6
+10 %	158.100.000	+16.500.000	+12
SONSTIGE			
–10 %	61.710.000	–5.750.000	–9
–5 %	64.640.000	–2.820.000	–4
±0 %	67.460.000	–	–
+5 %	70.390.000	+2.930.000	+4
+10 %	73.220.000	+5.760.000	+9

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Angaben zur Immobilienbewertung 190

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2021 191

Anlagenspiegel 195

Grundlegende Daten der Gesellschaft 196

Angaben nach EPRA 197

Kontakte & Impressum 208

ZUM 31.12.2020

in EUR

Diskontierungszinssatz						**Kapitalisierungszinssatz**
	+0,50 %	in %	±0,00 %	in %	–0,50 %	in %
GESAMT						
+0,50 %	–133.900.000	–9	–54.910.000	–4	+40.710.000	+3
±0,00 %	–82.970.000	–6	–	–	+99.970.000	+7
–0,50 %	–29.330.000	–2	+57.490.000	+4	+162.770.000	+12
BÜRO						
+0,50 %	–87.440.000	–10	–35.410.000	–4	+27.550.000	+3
±0,00 %	–54.560.000	–6	–	–	+66.120.000	+7
–0,50 %	–20.170.000	–2	+37.200.000	+4	+106.540.000	+12
HANDEL						
+0,50 %	–32.400.000	–9	–13.940.000	–4	+8.060.000	+2
±0,00 %	–19.430.000	–5	–	–	+22.760.000	+6
–0,50 %	–5.740.000	–2	+14.390.000	+4	+38.600.000	+11
LOGISTIK						
+0,50 %	–6.600.000	–9	–2.900.000	–4	+1.500.000	+2
±0,00 %	–3.900.000	–5	–	–	+4.600.000	+6
–0,50 %	–1.000.000	–1	+3.100.000	+4	+7.900.000	+10
SONSTIGE						
+0,50 %	–7.460.000	–11	–2.660.000	–4	+3.600.000	+5
±0,00 %	–5.080.000	–7	–	–	+6.490.000	+9
–0,50 %	–2.420.000	–3	+2.800.000	+4	+9.730.000	+14

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Angaben zur Immobilienbewertung 190

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2021 191

Anlagenspiegel 195

Grundlegende Daten der Gesellschaft 196

Angaben nach EPRA 197

Kontakte & Impressum 208

ANLAGENSPIEGEL

Anlage 3 zum Konzernabschluss

SONSTIGE

	Geschäfts- oder Firmenwert		Sonstige immaterielle Vermögensgegenstände		Betriebs- und Geschäftsausstattung		Technische Anlagen		Geleistete Anzahlungen	
in TEUR	2020	**2021**	2020	**2021**	2020	**2021**	2020	**2021**	2020	**2021**
Anschaffungswerte Geschäftsjahresbeginn	7.246	7.246	224	223	1.173	1.150	0	1	0	0
Kumulierte Abschreibungen/Wertminderungen per Geschäftsjahresbeginn	463	463	126	126	728	847	0	1	0	0
Buchwerte per Geschäftsjahresbeginn	6.783	6.783	98	97	445	303	1	0	0	0
Zugänge	0	0	0	0	1	64	1	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0	0	0	0	0	0	2.011	0
Abgänge	0	0	1	97	24	0	0	0	2.011	0
Abschreibungen	0	0	0	0	119	139	1	0	0	0
Anschaffungswerte per Geschäftsjahresende	7.246	7.246	223	126	1.150	1.214	1	1	0	0
Kumulierte Abschreibungen/Wertminderungen per Geschäftsjahresende	463	463	126	126	847	986	1	1	0	0
Buchwerte per Geschäftsjahresende	6.783	6.783	97	0	303	228	0	0	0	0

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Angaben zur Immobilienbewertung 190

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2021 191

Anlagenspiegel 195

Grundlegende Daten der Gesellschaft 196

Angaben nach EPRA 197

Kontakte & Impressum 208

GRUNDLEGENDE DATEN DER GESELLSCHAFT

Anlage 4 zum Konzernabschluss

Name des berichtenden Unternehmens	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Sitz des Unternehmens	Frankfurt am Main
Rechtsform des Unternehmens	AG
Land, in dem das Unternehmen als juristische Person registriert ist	Deutschland
Anschrift des eingetragenen Geschäftssitzes	Robert-Bosch-Straße 11 in Langen
Hauptsitz der Geschäftstätigkeit	Deutschland
Beschreibung der Art der Geschäftstätigkeit	Immobilienbestandshalter und Investor mit Fokus auf Erwerb und Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien an Sekundärstandorten
Name des Mutterunternehmens	AEPF III 15 S. à r. l. Luxemburg
Name des obersten Mutterunternehmens der Unternehmensgruppe	BRH Holdings GP Ltd., Grand Cayman, Kaimaninseln

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Angaben zur Immobilienbewertung 190

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2021 191

Anlagenspiegel 195

Grundlegende Daten der Gesellschaft 196

Angaben nach EPRA 197

Kontakte & Impressum 208

ANGABEN NACH EPRA

Gesamtübersicht

Die DEMIRE AG ergänzt die Berichterstattung nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) um die Best-Practice-Empfehlungen des europäischen Branchenverbands der börsennotierten Immobilienunternehmen EPRA (European Public Real Estate Association).

Wir berichten erstmals die Kennzahlen EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV), EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA), EPRA-Net Disposals Value (EPRA-NDV), EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA-NIY bzw. „Topped up"-NIY), EPRA-Kostenquoten und das EPRA-Ergebnis. Außerdem ergänzen wir die Kennzahlen um eine Capex-Übersicht und eine detaillierte Übersicht über die „Like-for-Like"-Mietentwicklung des DEMIRE-Portfolios.

GESAMTÜBERSICHT EPRA-KENNZAHLEN

in TEUR	31.12.2020	31.12.2021
EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV)	625.850	629.486
EPRA-Triple Net Asset Value (EPRA-NNNAV)	556.457	545.649
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	733.339	740.668
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	591.041	590.970
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	556.074	545.267
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	4,9	4,6
EPRA-„Topped up"-Nettoanfangsrendite (in %)	5,0	4,6
EPRA-Leerstandsquote* (in %)	6,9	11,0

	2020	2021
EPRA-Ergebnis	27.847	29.421
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (in %)	36,9	34,5
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (in %)	33,1	29,7

* Exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien und Projektentwicklungen

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Angaben zur Immobilienbewertung 190

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2021 191

Anlagenspiegel 195

Grundlegende Daten der Gesellschaft 196

Angaben nach EPRA 197

Kontakte & Impressum 208

EPRA-NAV & EPRA-NNNAV

Der **EPRA Net Asset Value** (EPRA-NAV) gibt den Substanzwert oder inneren Wert eines Immobilienunternehmens an. Der Wert berechnet sich auf Basis des Konzerneigenkapitals (vor Minderheiten) bereinigt um Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital sowie um die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente und der latenten Steuern, das heißt bereinigt um Positionen, die keinen Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Konzerns haben.

EPRA NET ASSET VALUE (EPRA-NAV)

in TEUR	31.12.2020	Abzgl. eigener Aktien 31.12.2021	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV) für den Berichtszeitraum	557.956	549.023	–8.933	–1,6
Marktwert derivate Finanzinstrumente	0	0	0	0,0
Latente Steuern	72.122	84.692	12.570	17,4
Firmenwert aus latenten Steuern	–4.738	–4.738	0	0,0
Unverwässerter EPRA-NAV	625.340	628.976	3.636	0,6
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.772	105.513	–260	–0,2
Unverwässerter EPRA-NAV je Aktie	5,91	5,96	0,05	0,8
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
Verwässerter EPRA-NAV	625.850	629.486	3.636	0,6
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.282	106.023	–260	–0,2
Verwässerter EPRA-NAV je Aktie	5,89	5,94	0,05	0,8

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Angaben zur Immobilienbewertung 190

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2021 191

Anlagenspiegel 195

Grundlegende Daten der Gesellschaft 196

Angaben nach EPRA 197

Kontakte & Impressum 208

EPRA NET ASSET VALUE (NAV/EPRA-NNNAV)

in TEUR	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	557.956	549.023	– 8.933	– 1,6
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	0	0	0,0
Latente Steuern	72.122	84.692	12.570	17,4
Firmenwert aus latenten Steuern	– 4.738	– 4.738	0	0,0
EPRA-NAV (unverwässert)	**625.340**	**628.976**	**3.636**	**0,6**
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.772	105.513	– 260	– 0,2
EPRA-NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	5,91	5,96	0	0,8
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
EPRA-NAV (verwässert)	625.850	629.486	3.636	0,6
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.282	106.023	– 260	– 0,2
EPRA-NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	**5,89**	**5,94**	**0,05**	**0,8**
Marktwert derivater Finanzinstrumente	0	0	0	0,0
Marktwertanpassung Verbindlichkeiten (Anleihe)	3.831	1.199	– 2.632	– 68,7
Latente Steuern	– 73.224	– 85.037	– 11.813	16,1
EPRA-NNNAV (verwässert)	**556.457**	**545.649**	**– 10.808**	**– 1,9**
EPRA-NNNAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	**5,24**	**5,15**	**0,09**	**– 1,7**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Angaben zur Immobilienbewertung 190

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2021 191

Anlagenspiegel 195

Grundlegende Daten der Gesellschaft 196

Angaben nach EPRA **197**

Kontakte & Impressum 208

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

Die Kennzahl **EPRA-Net Tangible Assets** (EPRA-NTA) stellt den um anteilig latente Steuern auf Fair-Value-Anpassungen der Investment Properties, den Fair Value der Finanzinstrumente sowie alle immateriellen Vermögenswerte angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar.

Die Kennzahl **EPRA-Net Disposal Value** (EPRA-NDV) stellt den um die vollen latenten Steuern auf Fair-Value-Anpassungen, den bilanzierten Goodwill sowie die Marktwertanpassung der festverzinslichen Verbindlichkeiten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar.

Die Kennzahl **EPRA-Net Reinstatement Value** (EPRA-NRV) stellt den um Fair-Value-Anpassungen sowie den Fair Value von Finanzinstrumenten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar.

NEUER BERICHTSSTANDARD (EPRA-NAV)

	31.12.2020			31.12.2021		
in TEUR	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	557.956	557.956	557.956	549.023	549.023	549.023
Zuzüglich:						
I) Hybride Finanzinstrumente	2.173	2.173	2.173	2.173	2.173	2.173
Verwässerter NAV	**560.129**	**560.129**	**560.129**	**551.196**	**551.196**	**551.196**
Zuzüglich:*						
II. a) Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	0	0	0	0	0	0
II. b) Neubewertung IPUC (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	0	0	0	0	0	0
II. c) Neubewertung sonstiger Vermögensgegenstände	0	0	0	0	0	0
III.) Neubewertung von als Finanzierungsleasing gehaltenen Mietverträgen	0	0	0	0	0	0
IV.) Neubewertung von Vorratsimmobilien	0	0	0	0	0	0

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Angaben zur Immobilienbewertung 190

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2021 191

Anlagenspiegel 195

Grundlegende Daten der Gesellschaft 196

Angaben nach EPRA 197

Kontakte & Impressum 208

NEUER BERICHTSSTANDARD (EPRA-NAV)

	31.12.2020			31.12.2021		
in TEUR	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Verwässerter NAV zum Marktwert	**560.129**	**560.129**	**560.129**	**551.196**	**551.196**	**551.196**
Abzüglich:**						
V) Latente Steuern auf Bewertungsgewinne von Investment Properties	75.584	37.792	–	93.116	46.558	–
VI) Marktwert von derivativen Finanzinstrumenten	0	0	–	0	0	–
VII) Goodwill als Ergebnis der latenten Steuern	–4.738	–4.738	–4.738	–4.738	–4.738	–4.738
VIII. a) Goodwill gemäß der IFRS-Bilanz	–	–2.045	–2.045	–	–2.045	–2.045
VIII. b) Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz	–	–97	–	–	0	–
Zuzüglich:*						
IX) Marktwert der festverzinslichen Schulden (Anleihe)	–	–	2.728	–	–	854
X) Neubewertung von immateriellen Gütern zum fairen Wert (Optional)	0	–	–	0	–	–
XI) Grunderwerbssteuer/ Akquisitionskosten	102.364	0	–	101.094	0	–
NAV	**733.339**	**591.041**	**556.074**	**740.668**	**590.970**	**545.267**
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	106.282	106.282	106.282	106.023	106.023	106.023
NAV je Aktie	**6,90**	**5,56**	**5,23**	**6,99**	**5,57**	**5,14**

* Zuzüglich = Vermögenswerte (+) Schulden (–), ob in oder außerhalb der Bilanz
** Abzüglich = Vermögenswerte (–); Schulden (+) (Teil der Bilanz)

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Angaben zur Immobilienbewertung 190

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2021 191

Anlagenspiegel 195

Grundlegende Daten der Gesellschaft 196

Angaben nach EPRA 197

Kontakte & Impressum 208

EPRA-Nettoanfangsrendite

Die Kennzahl **EPRA-Nettoanfangsrendite** (EPRA-NIY) ist die annualisierte Vertragsmiete im Verhältnis zum Fair Value des fertiggestellten Immobilienportfolios zuzüglich geschätzter Erwerbsnebenkosten eines Investors.

Die EPRA-Nettoanfangsrendite setzt die annualisierten Mieteinnahmen (ohne die nicht umlagefähigen Immobilienaufwendungen) mit dem Verkehrswert des Immobilienportfolios zum Bilanzstichtag ins Verhältnis – bei der „Topped up"-Berechnung werden fiktive Mieten für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten miteingerechnet.

EPRA NETTOANFANGSRENDITE/TOPPED UP (EPRA NIY)

in TEUR	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.426.291	1.433.096	6.805	0,5
Anteile an at-equity bewerteten Unternehmen	596	1.025	430	72,2
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	31.000	0	– 31.000	– 100,0
Immobilienbestand (netto)	**1.457.887**	**1.434.121**	**– 23.765**	**– 1,6**
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	72.894	71.706	– 1.278	– 1,8
Immobilienbestand (brutto)	**1.530.781**	**1.505.828**	**– 25.043**	**– 1,6**
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen	85.171	77.688	– 7.483	– 8,8
Nicht umlagefähige Immobilienbetriebskosten	– 9.705	– 9.110	595	– 6,1
Annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen	**75.466**	**68.578**	**– 6.888**	**– 9,1**
Mietfreie Zeiten	462	400	– 62	– 13,5
Annualisierte „Topped up"-Nettomieteinnahmen	**75.928**	**68.978**	**– 6.950**	**– 9,2**
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	**4,9**	**4,6**	**– 30 bp**	**– 6,1**
EPRA-„Topped up"-Nettoanfangsrendite (in %)	**5,0**	**4,6**	**– 40 bp**	**– 8,0**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Angaben zur Immobilienbewertung 190

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2021 191

Anlagenspiegel 195

Grundlegende Daten der Gesellschaft 196

Angaben nach EPRA 197

Kontakte & Impressum 208

EPRA-Ergebnis

Das **EPRA-Ergebnis** gibt das wiederkehrende Ergebnis aus dem operativen Kerngeschäft wieder. Bei dem Ergebnis werden insbesondere Bewertungseffekte, latente Steuern und das Verkaufsergebnis aus dem Konzernergebnis bereinigt.

EPRA-ERGEBNIS

in TEUR	2020	2021	Veränderung	in %
Konzernperiodenergebnis	9.166	61.587	52.421	> 100
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	22.134	– 48.777	– 70.911	–
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	1.046	– 1.441	– 2.487	–
Ergebnis aus at-equity bewerteten Unternehmen	– 247	– 1.084	– 837	> 100
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	0	0	0,0
Steuern auf das Verkaufsergebnis	– 1	4.106	4.107	–
Wertminderung Goodwill	0	0	0	0,0
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten	0	0	0	0,0
Akquisitionskosten für Share deals und für Anteile an nicht beherrschenden Joint Ventures	0	0	0	0,0
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	– 3.397	12.564	15.961	–
Nicht beherrschende Anteile	– 855	2.466	3.321	–
EPRA-Ergebnis	**27.847**	**29.421**	**1.574**	**5,7**
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert)	105.772	105.513	– 260	– 0,2
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPS unverwässert)	0,26	0,28	0,02	5,9
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert)	106.282	106.023	– 260	– 0,2
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPS verwässert)	0,26	0,28	0,02	5,9

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Angaben zur Immobilienbewertung 190

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2021 191

Anlagenspiegel 195

Grundlegende Daten der Gesellschaft 196

Angaben nach EPRA 197

Kontakte & Impressum 208

EPRA-Kostenquote

Als Verhältnis von EPRA-Kosten zu Bruttomieteinnahmen gibt die **EPRA-Kostenquote** eine Aussage zur Kosteneffizienz eines Immobilienunternehmens – einmal inklusive und einmal exklusive direkter Leerstandskosten.

EPRA-KOSTENQUOTE

in TEUR	2020	2021	Veränderung	in %
Administrative und operative Kosten nach IFRS	**32.015**	**28.250**	**– 3.765**	**– 11,8**
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	13.368	11.157	– 2.211	– 16,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.365	1.950	584	42,8
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	38.608	35.350	– 3.258	– 8,4
Erträge aus Nebenkostenumlagen	– 21.327	– 20.206	1.120	– 5,3
Planmäßige Abschreibungen	293	140	– 153	– 52,3
EPRA-Kosten (inklusive Leerstandskosten)	32.308	28.390	– 3.918	– 12,1
Direkte Leerstandskosten	**– 3.370**	**– 3.908**	**– 538**	**16,0**
EPRA-Kosten (exklusive Leerstandskosten)	28.937	24.481	– 4.456	– 15,4
Mieterträge	**87.509**	**82.325**	**– 5.184**	**– 5,9**
EPRA-Kostenquote (inklusive Leerstandskosten) (in %)	36,9	34,5	– 240 bp	– 6,6
EPRA-Kostenquote (exklusive Leerstandskosten) (in %)	**33,1**	**29,7**	**– 340 bp**	**– 10,3**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Angaben zur Immobilienbewertung 190

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2021 191

Anlagenspiegel 195

Grundlegende Daten der Gesellschaft 196

Angaben nach EPRA 197

Kontakte & Impressum 208

EPRA-Capital Expenditures

Die Akquisitionen 2020 betreffen den Ankauf eines Objekts in Frankfurt am Main.

Die Investitionen in das Bestandsportfolio 2020 und 2021 und „Sonstige“ betreffen überwiegend wertsteigernde Um- und Ausbaumaßnahmen an diversen Immobilien unserer Portfolios.

Im Geschäftsjahr 2020 hatte der DEMIRE-Konzern keine Anteile an Joint Ventures, im Jahr 2021 beteiligte sich die Gesellschaft an einem Joint Venture. Dieses Joint Venture hat im Juli 2021 eine Immobilie in Frankfurt am Main angekauft und hat diese während des gesamten Berichtszeitraumes gehalten. Es wurden jedoch keinerlei Capex-Maßnahmen durchgeführt und auch keine Mietanreize oder ähnliches gewährt.

EPRA CAPITAL EXPENDITURE ANALYSE

	2021		
in TEUR	DEMIRE Portfolio	Joint Venture	Total
Akquisitionen	0	164.441	164.441
Entwicklungsportfolio*	0	0	0
Bestandsportfolio	23.725	0	23.725
Sonstige**	5.258	0	5.258

	2020		
in TEUR	DEMIRE Portfolio	Joint Venture	Total
Akquisitionen	43.082	0	43.082
Entwicklungsportfolio*	0	0	0
Bestandsportfolio	4.550	0	4.550
Sonstige**	8.815	0	8.815

* Die DEMIRE AG betreibt keine Immobilienentwicklung.
** Mietanreize und Vermittlungsprovisionen

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Angaben zur Immobilienbewertung 190

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2021 191

Anlagenspiegel 195

Grundlegende Daten der Gesellschaft 196

Angaben nach EPRA 197

Kontakte & Impressum 208

EPRA-Leerstandsquote

Die **EPRA-Leerstandsquote** setzt die Marktmieten der Leerstandsflächen ins Verhältnis mit der Marktmiete der Gesamtfläche des Portfolios (jeweils zum Bilanzstichtag).

EPRA-LEERSTANDSQUOTE*

in TEUR	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung	in %
Geschätzte Marktmiete Leerstand	6.609.917	9.760.590	3.150.673	47,7
Geschätzte Marktmiete Gesamtportfolio	95.769.298	89.018.442	– 6.750.856	– 7,0
EPRA Leerstandsquote (in %)	6,9	11,0	410 bp	58,9

* Exkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien und Projektentwicklungen

Der Anstieg der EPRA-Leerstandsquote zum 31. Dezember 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt geht insbesondere auf ausgelaufene Verträge von zwei großen Mietern in den Immobilien in Essen und Kassel zurück

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Angaben zur Immobilienbewertung 190

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2021 191

Anlagenspiegel 195

Grundlegende Daten der Gesellschaft 196

Angaben nach EPRA 197

Kontakte & Impressum 208

EPRA-Like-for-Like-Mietentwicklung

Like-for-like-Mieteinnahmen sind Mieteinnahmen aus Immobilien eines Portfolios, die sich innerhalb von zwei Vergleichsperioden durchgehend im Bestand befanden. Veränderungen aus Portfoliozugängen und -abgängen sind somit nicht enthalten. Im Vergleich der Perioden wird so vor allem die organische Komponente der Veränderung der Mieteinnahmen aus der Vermietungstätigkeit deutlich.

ENTWICKLUNG „LIKE-FOR-LIKE“ 31.12.2021

	Gesamtportfolio			Like-for-like-Portfolio			
				31.12.2020	31.12.2021	in EUR Mio.	in %
in TEUR	Marktwert	Annual. Vertragsm.	Marktwert	Annual. Vertragsm.	Annual. Vertragsm.	L-f-L-Entwicklung	L-f-L-Entwicklung
Büro	843,7	47,2	843,7	48,2	47,2	– 1,0	– 2,0
Handel	357,1	22,8	357,1	23,1	22,8	– 0,2	– 1,0
Logistik & Sonstiges	211,6	8,0	211,6	8,0	8,0	0,1	0,7
GESAMT	**1.412,5**	**78,1**	**1.412,5**	**79,2**	**78,1**	**– 1,1**	**-1,4**

ENTWICKLUNG „LIKE-FOR-LIKE“ 31.12.2020

	Gesamtportfolio			Like-for-like-Portfolio			
				31.12.2019	31.12.2020	in EUR Mio.	in %
in TEUR	Marktwert	Annual. Vertragsm.	Marktwert	Annual. Vertragsm.	Annual. Vertragsm.	L-f-L-Entwicklung	L-f-L-Entwicklung
Büro	968,3	54,8	968,3	55,9	54,8	– 1,1	1,9
Handel	376,9	25,4	302,7	19,9	20,0	0,2	0,8
Logistik & Sonstiges	158,3	8,7	110,3	6,4	6,4	0,5	7,5
GESAMT	**1.503,5**	**89,0**	**1.381,3**	**82,2**	**82,2**	**0,4**	**– 0,5**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 29

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 36

KONZERNABSCHLUSS 101

WEITERE ANGABEN 189

Angaben zur Immobilienbewertung 190

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2021 191

Anlagenspiegel 195

Grundlegende Daten der Gesellschaft 196

Angaben nach EPRA 197

Kontakte & Impressum 208

KONTAKTE & IMPRESSUM

UNTERNEHMENSKONTAKT

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Robert-Bosch-Straße 11
D – 63225 Langen
T + 49 (0) 6103 – 372 49 – 0
F + 49 (0) 6103 – 372 49 – 11
ir@demire.ag
www.demire.ag

HERAUSGEBER

Der Vorstand der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Konzeption und Layout

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Stand

16. März 2022